

Sitzung des Bau- und Werksausschusses

Am **Montag, 18. März 2019**, findet um **18:00 Uhr**, im **Sitzungssaal, Schlossplatz 1, 89264 Weißenhorn**, eine Sitzung des **Bau- und Werksausschusses** statt.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau des 1. OG und Anbau eines Balkons an ein Zweifamilienhaus mit Garage
Bahnhofstraße, 89264 Weißenhorn
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Bogenplatzes Außenbereich, 89264 Weißenhorn, ST Attenhofen
 - 2.3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Schleppgaube
Am Haldenberg, 89264 Weißenhorn, ST Wallenhausen
 - 2.4. Anzeige der Beseitigung: Abbruch der Nebengebäude, Abbruch der ehemaligen Scheune, Abbruch des ehemaligen Stalles, Abbruch von 2 Wohnhäusern
St.-Wendelin-Straße, 89264 Weißenhorn, ST Grafertshofen
 - 2.5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Östlicher Kreuzberg, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
 - 2.6. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Lager- und Ausstellungsgebäudes für kunsthistorische und kirchliche Gegenstände
Jahnweg, 89264 Weißenhorn
 - 2.7. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage
Am Hochgericht, 89264 Weißenhorn
 - 2.8. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Doppelgarage, Teil-Abbruch eines Holzlagers, Gesamtabbruch eines Schuppens
Furchgasse, 89264 Weißenhorn, ST Wallenhausen
 - 2.9. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Anbau
Außenbereich, 89264 Weißenhorn, ST Grafertshofen
 - 2.10. Antrag auf Tektur: bisher: Abbruch Gebäude und Neubau einer Pension mit Bäckerei, jetzt: Abbruch Gebäude und Neubau einer Pension
Günzburger Straße, 89264 Weißenhorn, ST Hegelhofen
 - 2.11. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppel- und Einzelgarage
Kammerbergstraße, 89264 Weißenhorn, ST Wallenhausen
 - 2.12. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einzelwohnhauses mit 2 Wohneinheiten als Massahaus mit 2 Garagen
Am Hochgericht, 89264 Weißenhorn
 - 2.13. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung: Umbau des bestehenden Nebengebäudes sowie Errichten einer Wohnung im Dachgeschoss des Hauptgebäudes
Günzburger Straße, 89264 Weißenhorn

- 2.14. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Dachgaube und Erweiterung eines Balkons an einem best. Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten
Saalestraße, 89264 Weißenhorn
- 2.15. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen
Am Hochgericht, 89264 Weißenhorn
- 2.16. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Roggenburger Straße, 89264 Weißenhorn
- 2.17. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Am Hochgericht, 89264 Weißenhorn
3. Grundschule Nord – Klimakonzept
4. Festlegung der Variante: Thermoabdeckung Freibad
5. Bebauungsplanverfahren "Nord II" in Weißenhorn
Satzungsbeschluss
6. Bebauungsplanverfahren „Kapellenäcker II“
Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
Billigungs- und Aufstellungsbeschluss
7. Bebauungsplanverfahren „Flurnummer 215/4 in Wallenhausen“
Satzungsbeschluss
8. BG Oberreichenbach
Vorstellung Planung, Freigabe Ausschreibung
9. Aufstufung eines Teilstückes des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bezeichnung "Anwandweg am Rufenberg" zur Ortsstraße
10. Verbot für Kraftfahrzeuge in der Beethovengasse
11. Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt von Weißenhorn
12. Erteilung von Anwohnerparkausweisen für die Innenstadt von Weißenhorn

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

022/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Bahnhofstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung :Umbau des 1.OG und Anbau eines Balkons an ein Zweifamilienhaus mit Garage

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Ensembleschutz der Innenstadt. Das Gebäude selbst ist ein eingetragenes Baudenkmal.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein relativ kleines Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten. Die Wohnung im EG hat einen Außenbereich über der Garage; die Wohnung im OG soll nun einen Balkon erhalten. Der Balkon befindet sich auf der Nordseite und soll 4,40 auf 6 m groß werden.

Durch die Anordnung auf der straßenabgewandten Seite fällt der Balkon im Stadtbild nur untergeordnet ins Gewicht. Für das Denkmal selbst stellt er sicherlich eine große Belastung dar.

Dem Planer wurde empfohlen, sich mit dem Denkmalamt abzustimmen. Das Ergebnis ist uns nicht bekannt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

032/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Außenbereich	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Bogenplatzes

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans Grünfläche

5. Sachbericht:

<p>Der Antrag entspricht der Bauvoranfrage vom April 2018. Die Beratung darüber kann deshalb entfallen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

--

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

033/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Wallenhausen	Straße Am Haldenberg	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Schleppgaube
--

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Ortsentwicklung Wallenhausen / 1997
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Befreiung: Dachgauben sind unzulässig

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller möchte auf der Nordseite seines Gebäudes eine Schleppgaube errichten. Sie soll ca. 6,50 m breit und 2,3 m hoch sein.</p> <p>Nach BayBO ist die Errichtung einer Dachgaube verfahrensfrei, sofern alle Vorschriften eingehalten sind. Nach dem geltenden BBP sind Dachgauben nicht zulässig. Am Gebäude wurde 1974 bereits eine Gaube errichtet. Die neu geplante passt sich dieser an und ist städtebaulich gut vertretbar.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

034/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

**Anzeige der Beseitigung: Abbruch der Nebengebäude, Abbruch der ehemaligen Scheune,
Abbruch des ehemaligen Stalles, Abbruch von 2 Wohnhäusern**

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Beantragt ist ein umfangreicher Abbruch einer Hofstelle sowie 2 Wohnhäuser. Einzelne wären vermutlich alle Gebäude verfahrensfrei abzubrechen. Aufgrund der großen Wirkung und um sicherzustellen, dass das LRA den Abbruch genehmigen kann, stellen wir den Antrag vor.

Die weiteren Planungen liegen uns noch nicht vor.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

037/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Bubenhhausen	Straße Östlicher Kreuzberg	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Östlicher Kreuzberg 1988**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Erhöhung der Kniestockhöhe von 50cm auf 125cm

Freistehende Garage

Überschreitung der GRZ um 0.01

Abweichende Dachform für Garage

5. Sachbericht:

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Dazu benötigt er vier Abweichungen. Dem Wunsch des Bauherrn, die Kniestockhöhe um 50cm auf 1,25m zu überschreiten, schlagen wir vor zu entsprechen. Diese Abweichung passt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Der Antragsteller möchte die Garage anstatt mit einem Satteldach, wie im BBP vorgeschrieben, frei stehend mit einem Pultdach errichten lassen. Die Garage ist untergeordnet, außerdem befindet sich in der näheren Umgebung ein Schleppdach, das optisch wie ein Kniestock wirkt. Die Befreiung ist daher vertretbar.

Die Überschreitung der GRZ um 0.01 ist unwesentlich. Die 1988 festgesetzte GRZ von 0,2 ist aus heutiger Sicht recht gering. Wir schlagen deshalb vor, hierfür ebenfalls das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Den vier Befreiungen erteilen wir das Einvernehmen.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

38/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Jahnweg	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------	---------

3. Bauvorhaben

**Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Lager- und Ausstellungsgebäudes für
kunsthistorische und kirchliche Gegenstände**

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
Südtangente 1993	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Auf dem Grundstück soll parallel zum Jahnweg ein Ausstellungs- und Lagergebäude in Form eines „Kaltstadels“ errichtet werden. Die Gebäudegröße ergibt sich aus der Größe des Stadels der alten Brauerei Storch in der Reichenbacher Straße. Dieser soll abgebaut und hier wieder errichtet werden.

Das Grundstück liegt am Ortsrand von Weißenhorn und kann unseres Erachtens dem Innenbereich zugeordnet werden. Im einfachen BBP Südtangente ist hier eine Fläche für Aufschüttung vorgesehen. Für die nicht eingehaltene Grenzbebauung ist eine Baulast erforderlich. Der Bauherr muss sich in eigener Zuständigkeit darum kümmern.

Das Gebäude ist unseres Erachtens planungsrechtlich vertretbar. Die Erhaltung eines Weißenhorner Gebäudes begrüßen wir.

Die Entscheidung hat keinerlei Einfluss auf den Erwerb des Dachstuhles. Wir gehen davon aus, dass dies ausgeschrieben werden muss.

6. Beschlussvorschlag:

Unser Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

39/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Mittlere Platte 4. Bauabschnitt /2018
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: Überschreitung der Baugrenze Stützmauern sind nur bis 30cm zulässig Abgrabungen sind nicht zulässig

5. Sachbericht:

Da die Einsicht in die Schluckenauerstraße gewährleistet bleibt, so dass es zu keiner Verkehrsbeeinträchtigung kommt, schlagen wir vor, der Überschreitung der Baugrenze im nordwestlichen Teil des Grundstückes zuzustimmen.

Grundsätzlich sind Abgrabungen in diesem Gebiet unzulässig. Der Antragsteller plant eine Stützmauer bis 2,0 m zu errichten. Das stellt eine gravierende Dimension dar, die nicht den Festsetzungen des BBPs entsprechen.

Wir schlagen vor, das Ursprungsgelände nur so abzugraben, damit die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die Überschreitung der Baugrenze wird erteilt; das Einvernehmen für die Abgrabungen und die geplante Stützmauer wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

40/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Wallenhausen	Straße Furchgasse	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Doppelgarage, Teilabbruch eines Holzlagers,
Gesamtabbruch eines Schuppen**

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ortsentwicklung Wallenhausen /1997**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

**Überschreitung der Baugrenze
Abweichende Dacheindeckung**

5. Sachbericht:

Der Abbruch des bestehenden Schuppens obliegt keiner Genehmigung.

Aus brandschutztechnischen Gründen muss ein Sicherheitsabstand von 6,0m zwischen der Holzbeige und dem Gastank gewährleistet sein. Der Abweichung von der Baugrenze für den Garagenneubau und die Befreiung vom Bebauungsplan für die Dachdeckung schlagen wir vor, das Einvernehmen zu erteilen.

Der bisherige Schuppen ist bereits an derselben Stelle errichtet. Auch dieser überschreitet die Baugrenze.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den Befreiungen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

41/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße Außenbereich	Hausnr.
--------	-----------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Anbau
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans Biotoppufferfläche

5. Sachbericht:

<p>Die geplante Lagerhalle soll im nordöstlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Es ist dem Außenbereich zuzuordnen. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, da es als privilegiert gilt.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

042/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Hegelhofen	Straße Günzburger Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

**Antrag auf Tektur: bisher: Abbruch Gebäude und Neubau einer Pension mit Bäckerei
jetzt: Abbruch Gebäude und Neubau einer Pension**

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Im Rahmen einer Tektur wird aus dem ursprünglichen Vorhaben eine Pension mit Bäckerei zu errichten, auf die Bäckerei verzichtet. Statt dessen wird der Raum, in dem die Bäckerei vorgesehen war, zum Empfang, Foyer, Büro und Technikraum umfunktioniert.

Das Gastzimmer im EG wird barrierefrei und größer. Das Untergeschoss entfällt komplett. Damit entfallen 4 Gastzimmer und Nebenräume.

Die Abstandsflächen und Abmessungen bleiben unverändert. Die Stellplatzzahl würde durch die Änderungen geringer ausfallen, der Stellplatz bleibt aber unverändert.

6. Beschlussvorschlag:

Dem Änderungsantrag erteilen wir unser Einvernehmen.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

043/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Wallenhausen	Straße Kammerbergstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppel- und Einzelgarage

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ortsentwicklung Wallenhausen / 1997**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

5. Sachbericht:

Der Antrag entspricht der Bauvoranfrage. Die Beratung darüber kann deshalb entfallen.

6. Beschlussvorschlag:

--

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

044/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.
--------	--------------------------------	---------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einzelwohnhauses mit 2 Wohneinheiten als Massahaus mit 2 Garagen

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: A- Mittlere Platte 4.Abschnitt Weißenhorn / 2018	
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen /Abweichungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- 1. Die Oberkante des Erdgeschossfußboden soll um 0,5m auf 536,50m über NN erhöht werden- 2. GRZ inkl. Mitzurechnender Anlagen soll um 0,06 auf 0,51 minimal überschritten werden- 3. Der Stauraum vor der Garage soll von 6,00 auf 5,00m reduziert werden.	

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Wohneinheiten und zwei Garagen errichten. Eine Erhöhung des Erdgeschossfußbodens um 0,5m lehnen wir ab. Für eine Erhöhung des Erdgeschossfußbodens um 0,35 m, wie bereits beim Nachbarn genehmigt, erteilen wir unser Einvernehmen. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, schlagen wir vor, auch einer Reduzierung des Stauraumes vor der Garage zuzustimmen.

Die GRZ kann minimal überschritten werden. Aufgrund der GRZ-Überschreitung ist sickerfähiges Pflaster zu verwenden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die Erhöhung des Erdgeschossfußbodens wird für 0,35 m erteilt. Den beiden weiteren Abweichungen erteilen wir das Einvernehmen.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

045/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Günzburger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung: Umbau eines bestehenden Nebengebäudes sowie Errichten einer Wohnung im Dachgeschoss des Hauptgebäudes

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich / 1990	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Keine Behandlung im Bauausschuss erforderlich.

6. Beschlussvorschlag:

.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

048/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl. Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Saalestraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Dachgaube und Erweiterung eines Balkons an einem best. Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ost/Waldviertel 1974**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Dachgauben sind nicht zulässig

5. Sachbericht:

Der Antragssteller beantragt den Ausbau des Dachgeschoßes. Das Wohnhaus erhält damit 2 Wohneinheiten. Im OG soll Richtung Westen ein Balkon angebaut werden. Im DG Richtung Osten wird eine Dachgaube beauftragt. Hierfür wird eine Ausnahme vom BBP erforderlich. Im BBP steht: "sollte das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden." sind Ausnahmen möglich. Dies können wir bestätigen und schlagen deshalb eine Zustimmung vor.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Befreiung wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

047/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Mittlere Platte IV / 2018**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

5. Sachbericht:

Noch Klärungsbedarf zu Befreiungen. Der Bauantrag wird in der April-Sitzung behandelt.

6. Beschlussvorschlag:

--

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

049/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Roggenburger Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben/Beseitigung

Antrag auf Beseitigung von einem Wohnhaus mit Garagen
Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einliegerwohnung

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
Bei den Kellern	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Wird noch geprüft. Behandlung in April-Sitzung.

6. Beschlussvorschlag:

--

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

046/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Mittlere Platte IV / 2018
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Stützmauern sind nur bis 30cm zulässig- Abgrabungen sind nicht zulässig

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses. Um die Planung wie gewünscht umzusetzen sind 2 Befreiungen erforderlich.</p> <p>Eine Befreiung/Abweichung wird benötigt, um das Gelände mittels einer Stützwand abzufangen. Laut dem rechtsgültigen Bebauungsplan Mittlere Platte 4. Bauabschnitt ist ein gleichmäßiger Geländeverlauf und Stützwände und Böschungen nur bis 30cm vorgesehen.</p> <p>Eine Stützwand mit einer Höhe von 1,45 m sehen wir als gravierende Abweichung. Die Zustimmung können wir daher nicht vorschlagen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Abweichung/Befreiung wird nicht erteilt.

Grundschule Nord, Weißenhorn Verbesserung sommerlicher Wärmeschutz und Luftqualität in den Klassenräumen



1. Aufgabenstellung und Messkonzept

Aufgabenstellung

In der Grundschule Nord kam es aufgrund erhöhter Raumtemperatur und mangelnder Luftqualität in den Klassenräumen wiederholt zu Nutzerbeschwerden. Eine Langzeitmessung über 3 Monate in einem ausgewählten Klassenraum sollte Aufschluss über die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort geben. Gemessen wurden die Raumlufttemperatur, relative Feuchte und der CO₂-Gehalt zur Bestimmung der Raumluftqualität.

Ergebnis der Messungen

Aufgrund der vollverglasten Fassade kommt es bereits im Frühjahr zu Raumtemperaturen > 26 °C in den Klassenräumen. Dieser konstruktive Mangel könnte nur durch eine sehr aufwendige kostenintensive Kühlung der Räume kompensiert werden.

Im Gegensatz dazu zielen nachfolgende Vorschläge auf eine sanfte Optimierung der Bestandssituation ab, die ein akzeptables Kosten-/Nutzenverhältnis darstellen.

In den nachfolgenden Diagrammen werden die Messergebnisse grafisch dargestellt und erläutert.

2. Bewertungskriterien

Grenzwerte Raumlufftemperatur

Sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Raumlufftemperaturen > 26 °C → Empfohlener Handlungsbedarf

Raumlufftemperaturen > 30 °C → Zwingender Handlungsbedarf



Leitwerte CO₂-Konzentration

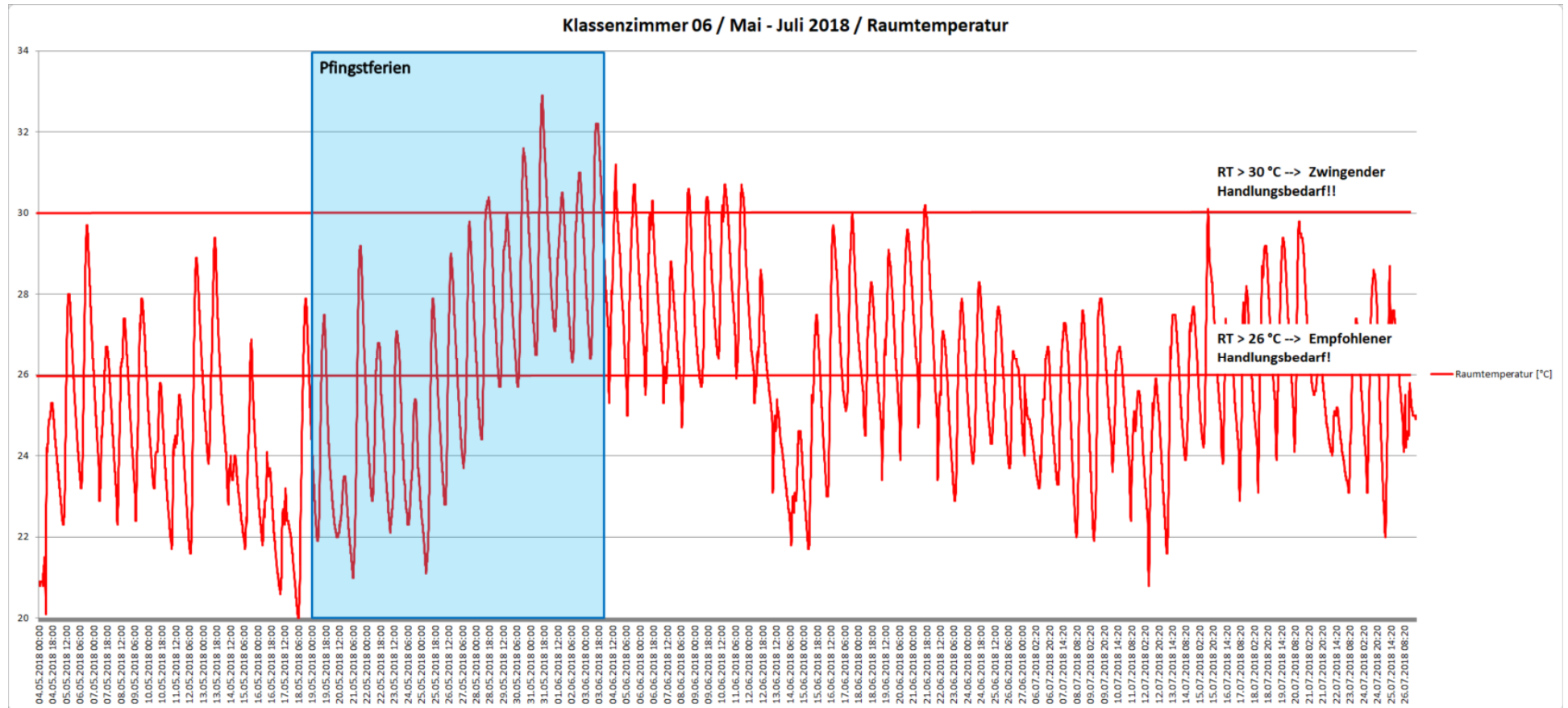
Bundesumweltamt, Ausschuss für Innenraumrichtwerte

Tabelle 2. Leitwerte für die Kohlendioxid-Konzentrationen in der Innenraumluff (Ad-hoc-AG 2008)

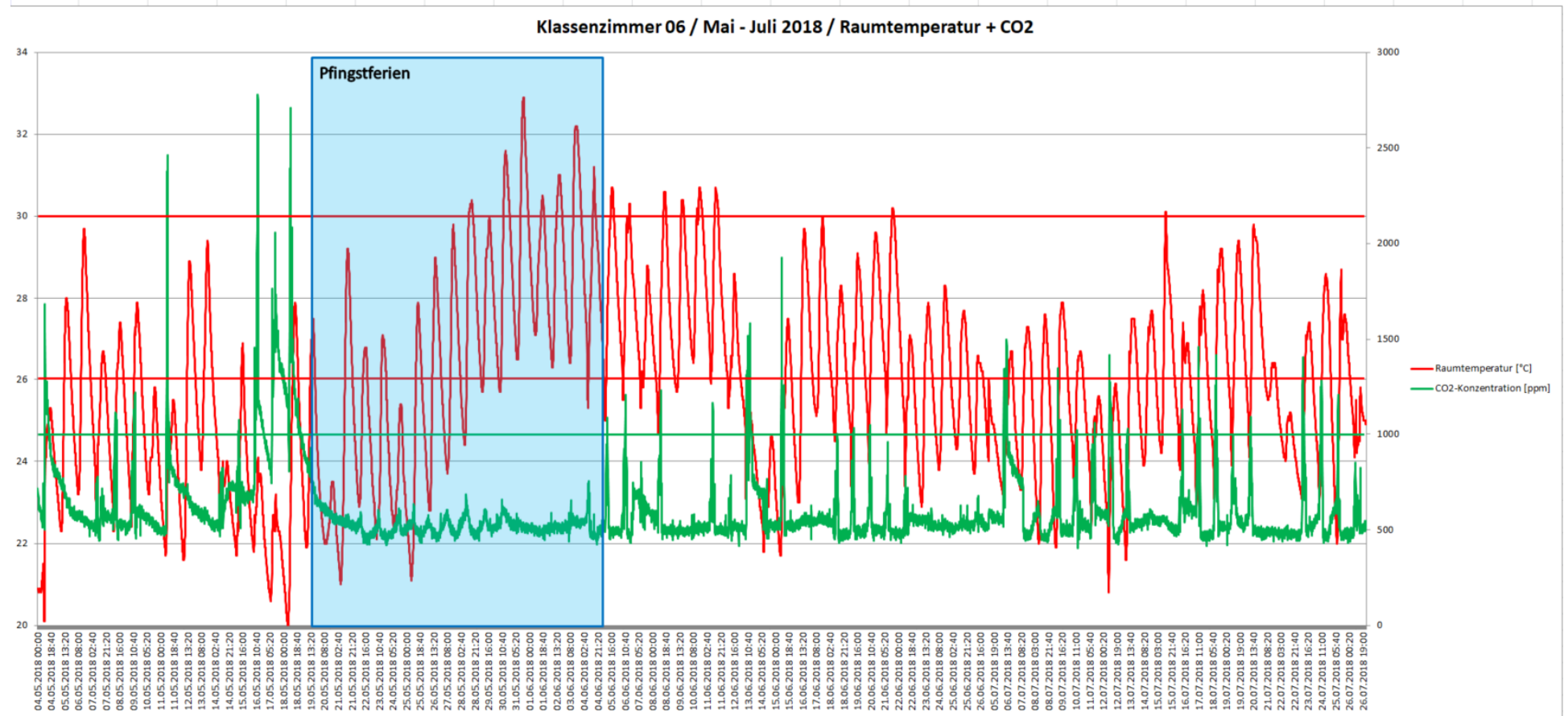
CO ₂ -Konzentration [ppm]	Hygienische Bewertung	Empfehlung
< 1000	Hygienisch unbedenklich	▶ Keine weiteren Maßnahmen
1000–2000	Hygienisch auffällig	▶ Lüftungsmaßnahmen intensivieren (Außenluftvolumenstrom bzw. Luftwechsel erhöhen) ▶ Lüftungsverhalten überprüfen und verbessern
> 2000	Hygienisch inakzeptabel	▶ Belüftbarkeit des Raumes prüfen ▶ ggf. weitgehende Maßnahmen prüfen



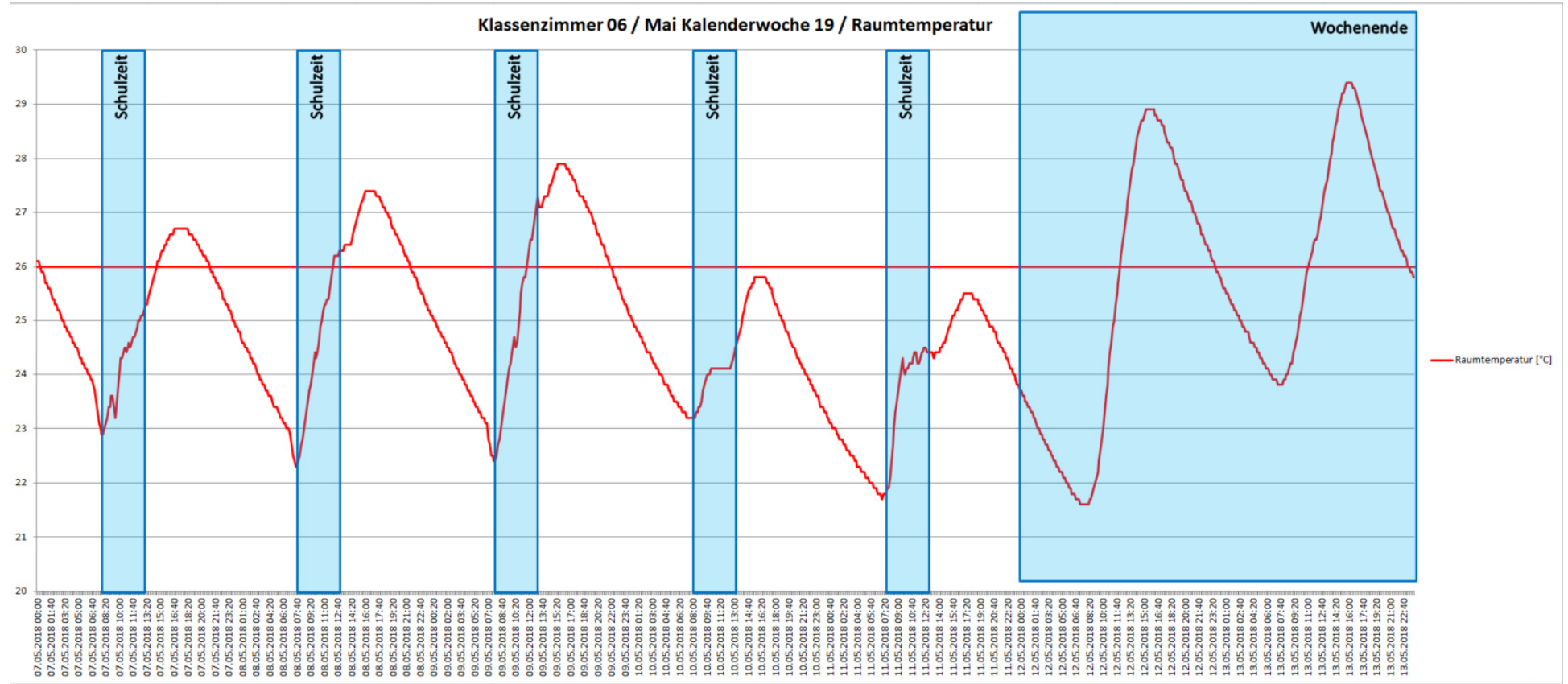
3. Auswertung Messwerte



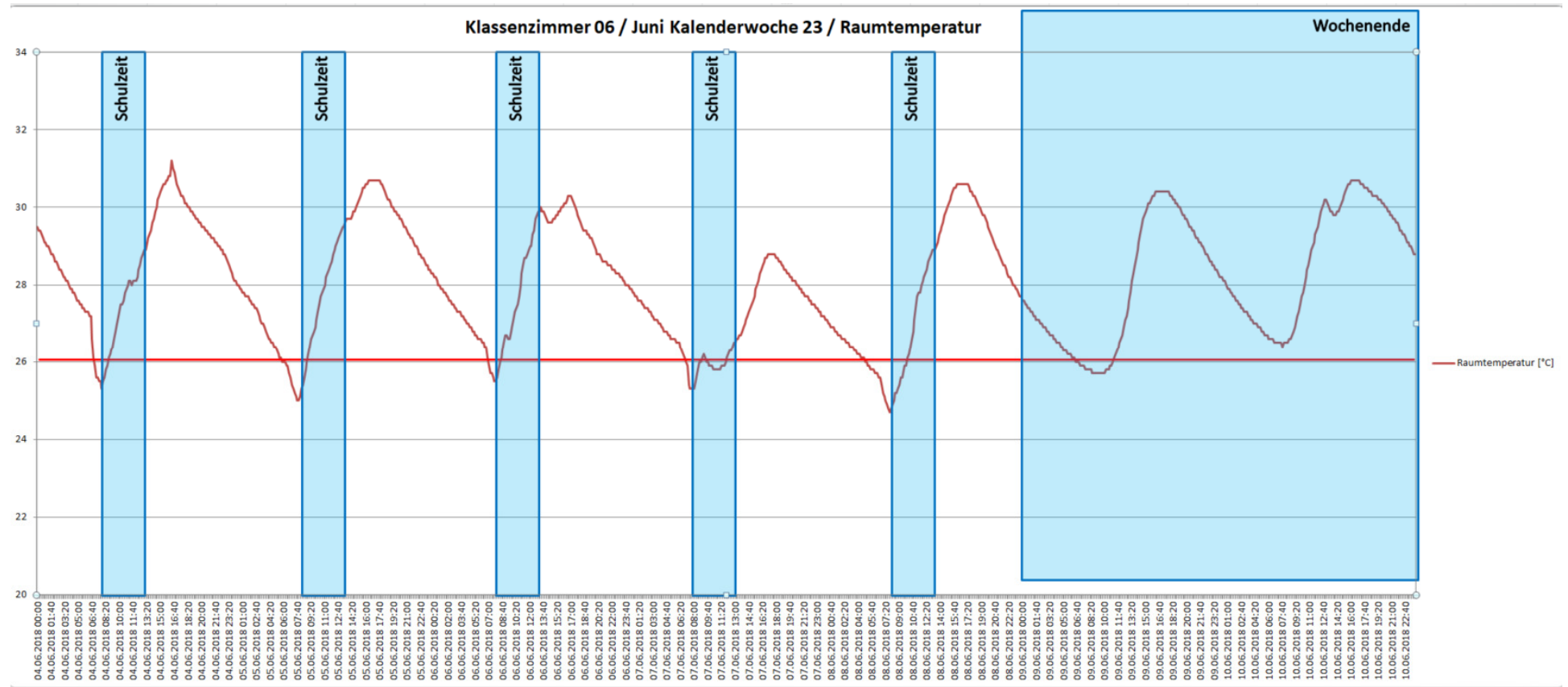
Auswertung: Messzeitraum 3 Monate - tagsüber treten größtenteils Raumtemperaturen über 26°C auf, vereinzelt Spitzenwerte über 30°C, jedoch hauptsächlich in unterrichtsfreien Zeiträumen.



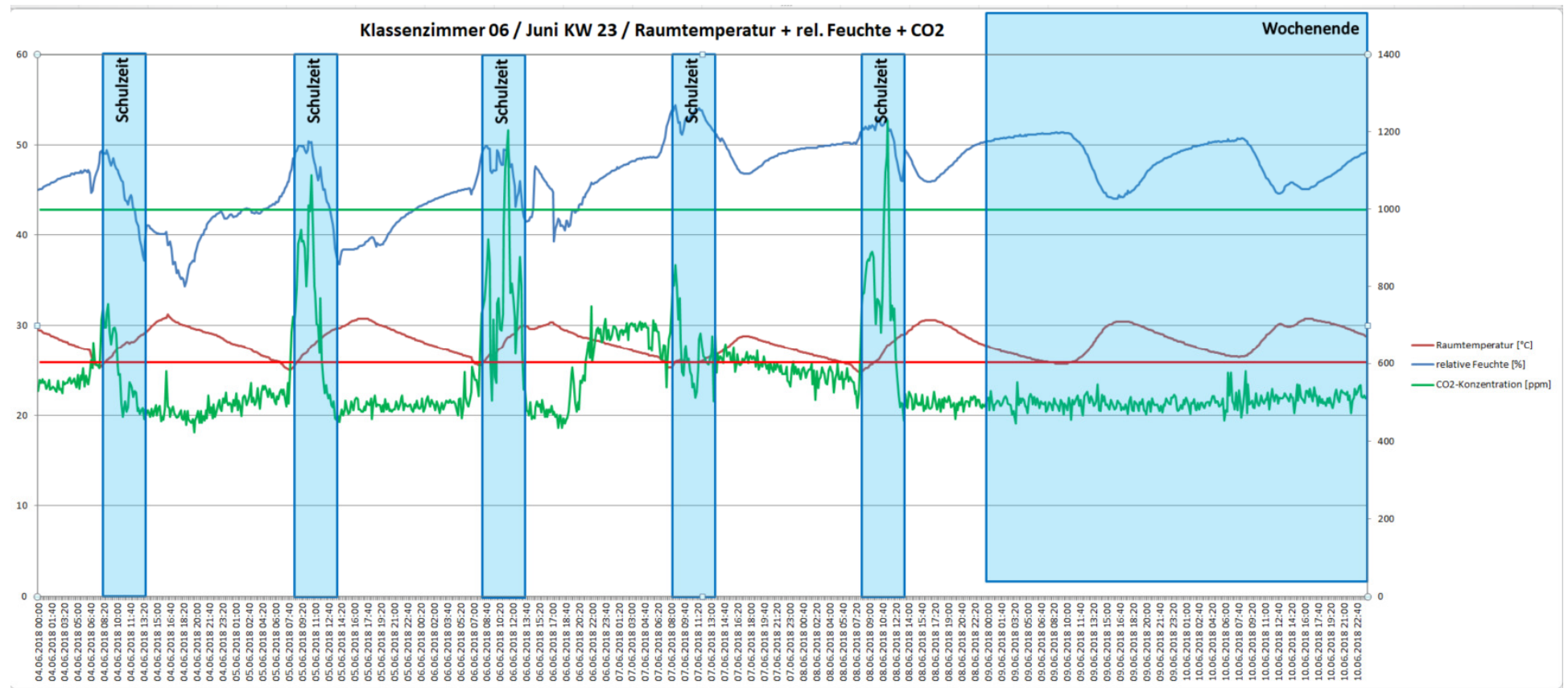
Auswertung: Gleicher Messzeitraum, jedoch zusätzliche Darstellung der CO2-Werte. Teilweise Überschreitung der hygienisch unbedenklichen Grenze von 1000 ppm. Vereinzelt Ausreißer über 2000 ppm → hygienisch inakzeptabel.



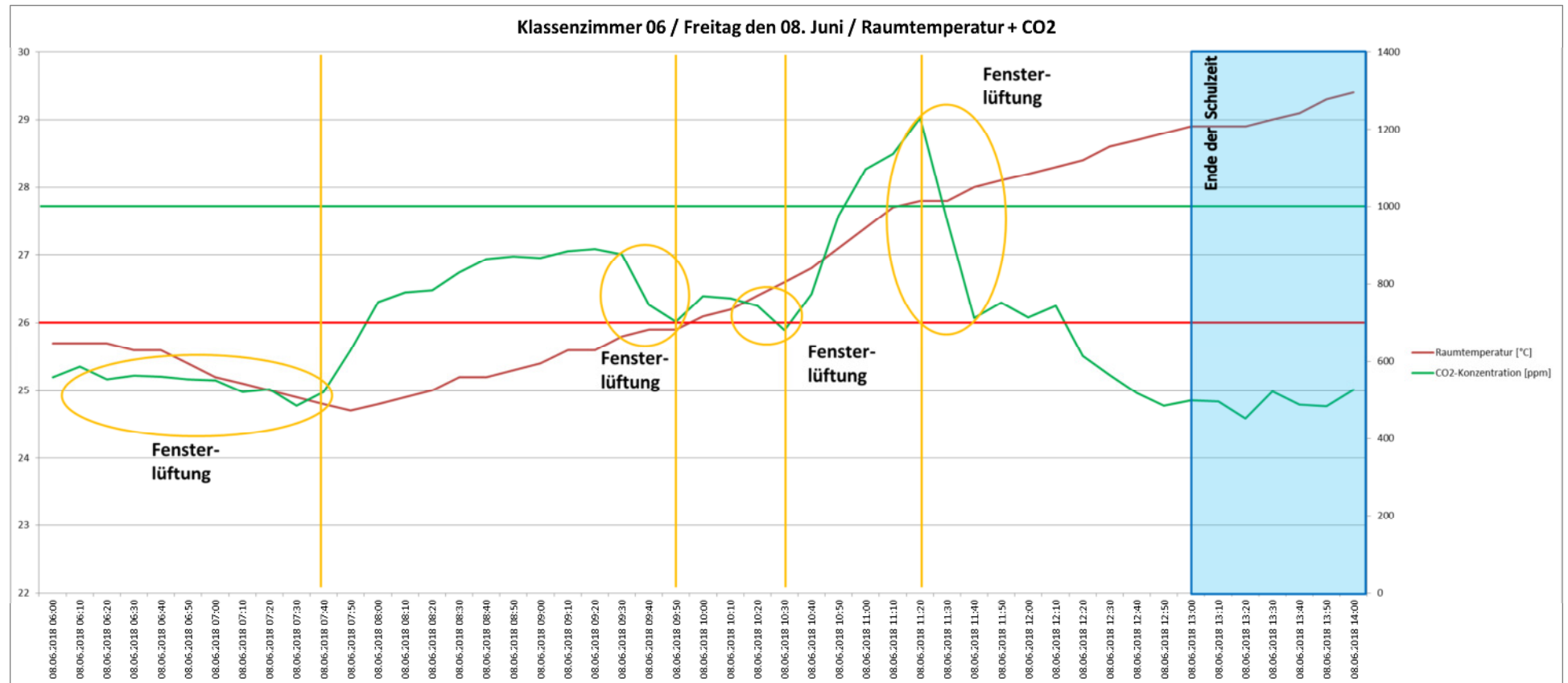
Auswertung: Messzeitraum eine Woche - Raumtemperaturen während der Schulzeit nur vereinzelt über 26°C.



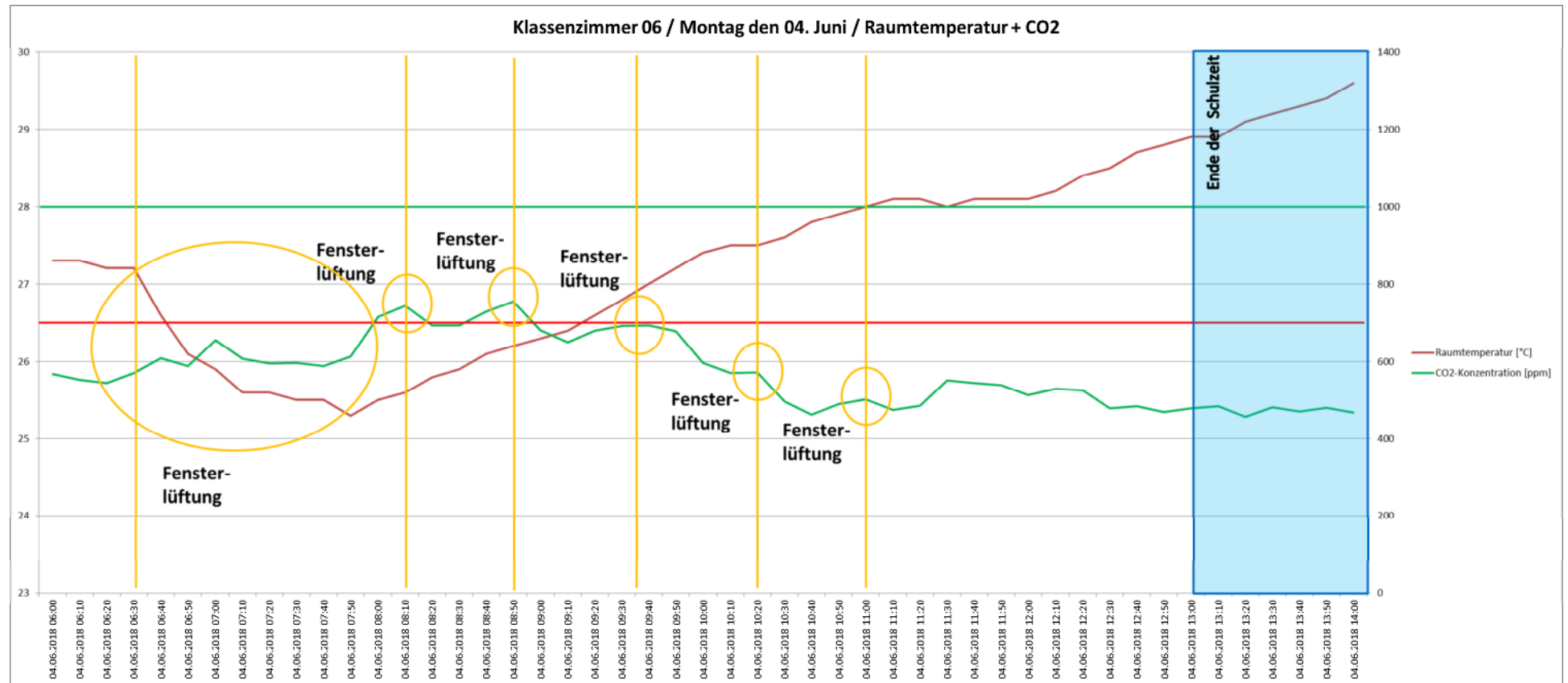
Auswertung: Messzeitraum eine Woche - Raumtemperaturen während der Schulzeit größtenteils über 26°C, jedoch unter dem akuten Grenzwert von 30°C.



Auswertung: Messzeitraum eine Woche - zusätzliche Messwerte relative Raumlufffeuchte (linke Achse) und CO2-Konzentration (rechte Achse). Während der Schulzeit fällt die relative Raumlufffeuchte aufgrund steigender Raumlufftemperatur. Die CO2-Konzentration steigt während der Belegungszeit teilweise über den Grenzwert von 1000 ppm – hygienisch auffällig.



Auswertung: Messzeitraum ein Schultag - klar erkennbare Lüftungszeiträume aufgrund Verringerung der CO2-Konzentration im Klassenraum.



Auswertung: Messzeitraum ein Schultag - klar erkennbare Lüftungszeiträume oder Verlassen des Klassenraums aufgrund Verringerung der CO2-Konzentration.

Bewertung der Messergebnisse von 3 Monaten in Bezug auf ein Jahr

Raumtemperaturen **über 26°C** sind laut DIN 4108-2 mit **max. 500** Übertemperaturstunden pro Jahr bei Ganztagesnutzung noch akzeptabel.

- Im Messzeitraum (Hitzeperiode Mai-Juli) waren es **855** Übertemperaturstunden.
- Jedoch nur **88** Übertemperaturstunden während der Schulzeit.

CO₂-Konzentrationen **über 1000** ppm sind **hygienisch auffällig** und bedingen erhöhte Lüftungsmaßnahmen.

- Im Messzeitraum (Hitzeperiode Mai-Juli) waren **91** Stunden über 1000 ppm.
- Jedoch nur **50** Stunden über 1000 ppm – hygienisch auffällig - während der Schulzeit.
- Sowie lediglich **4** Stunden über 2000 ppm – hygienisch inakzeptabel - während der Schulzeit.

				Temp	CO ₂
Auswertung Übertemperaturstunden Mo. - Fr. zwischen 7:30 - 13:00 Uhr				88 Kh/Jahr	50 h/Jahr
				> 26 °C	> 1000 ppm
Auswertung Übertemperaturstunden gesamter Messzeitraum				855 Kh/Jahr	91 h/Jahr
				> 26 °C	> 1000 ppm
26 °C und CO ₂ -Konzentration bezieht sich nur auf den Messzeitraum!					

FAZIT: Nach Auswertung der Messwerte ist der Grenzwert „Raumtemperatur“ während der Schulzeit nicht überschritten. Der CO₂-Wert ist im Messzeitraum geringfügig im hygienisch inakzeptablen Bereich.

4. Simulation sommerlicher Wärmeschutz

In der Simulationsberechnung wurde der untersuchte Klassenraum mit all seinen Umschließungsflächen sowie bisherigen Sonnenschutz abgebildet. Es wurden mehrere Varianten berechnet, die rechnerisch zu erheblichen Verbesserungen der bisherigen Überhitzungsproblematik führen.

Die folgenden Varianten sind ausführlich unter Titel 5 „Maßnahmenempfehlungen“ beschrieben:

- Maßnahme 1: Fensterflächen mit Sonnenschutzfolie bekleben**
- Maßnahme 2.1: Außenliegender textiler Sonnenschutz erneuern.**
- Maßnahme 2.2: Textiler Sonnenschutz gegen Lamellenraffstore austauschen.**
- Maßnahme 3.1: Intelligente Fenstersteuerung in Form einer Taglüftung.**
- Maßnahme 3.2: Intelligente Fenstersteuerung in Form einer Nachtlüftung bzw. Nachtauskühlung.**
- Maßnahme 4: Natürliche Lüftung Klassenraum → Atrium als Querlüftung.**
- Maßnahme 5: Mechanische Lüftung Klassenraum → Atrium als Querlüftung.**

Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Klassenraum nur mit **hellem** textilen Sonnenschutz (Bestand alt)

Bewertungskriterium:

Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 1970 Kh/a

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung nicht erfüllt!

ENERGIEPLAN SIEGER GMBH
 GEBÄUDETECHNIK - ENERGIEKONZEPTE

Sommerlicher Wärmeschutz DIN 4108-2 Datum: 07.11.2018
 Raumdaten und -ergebnisse Seite: 1
 Projekt/Variante: EPS-18-029 GS-Nord / Nur textiler Sonnenschutz

Raum: 01.001.001 Klassenzimmer Nr. 6

Übertemperaturgradstunden

Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz

Sommerklima-region	Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	berechneter Wert Kh/a	Übertemperaturgradstunden		Mindestanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz sind:
			Anforderungswert		
			Wohngebäude Kh/a	Nichtwohngebäude Kh/a	
Klimaregion A	25				nicht erfüllt
Klimaregion B	26	1970		500	
Klimaregion C	27				

Überschreitungshäufigkeit

Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	Überschreitungshäufigkeit (informativ) h	
Bezugstemperatur	26	703
Bezugstemperatur + 2 K	28	418
Bezugstemperatur + 4 K	30	180

Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 1: Fensterflächen mit Sonnenschutzfolie beklebt.

Bewertungskriterium:

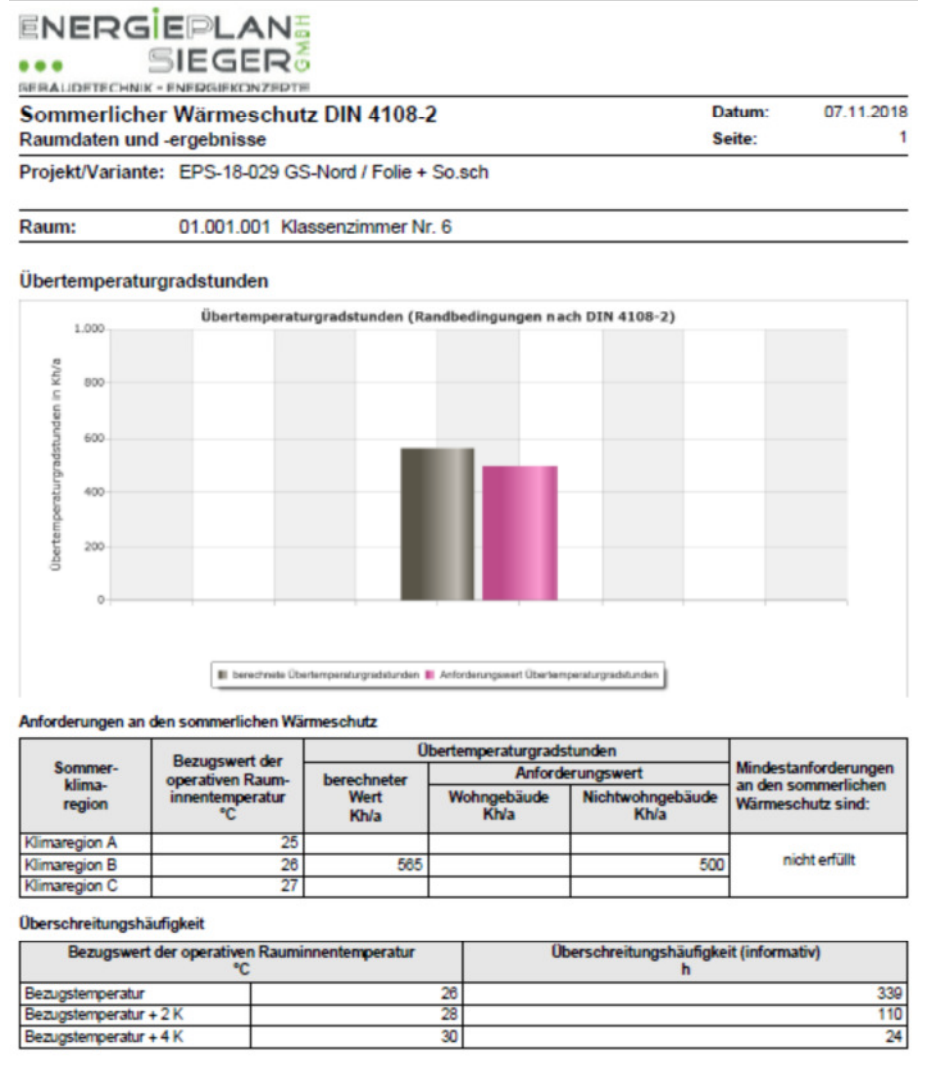
Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 565 Kh/a → **Verbesserung um 71 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung nicht erfüllt!



Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 2.1: Außenliegender textiler Sonnenschutz erneuern.

Bewertungskriterium:

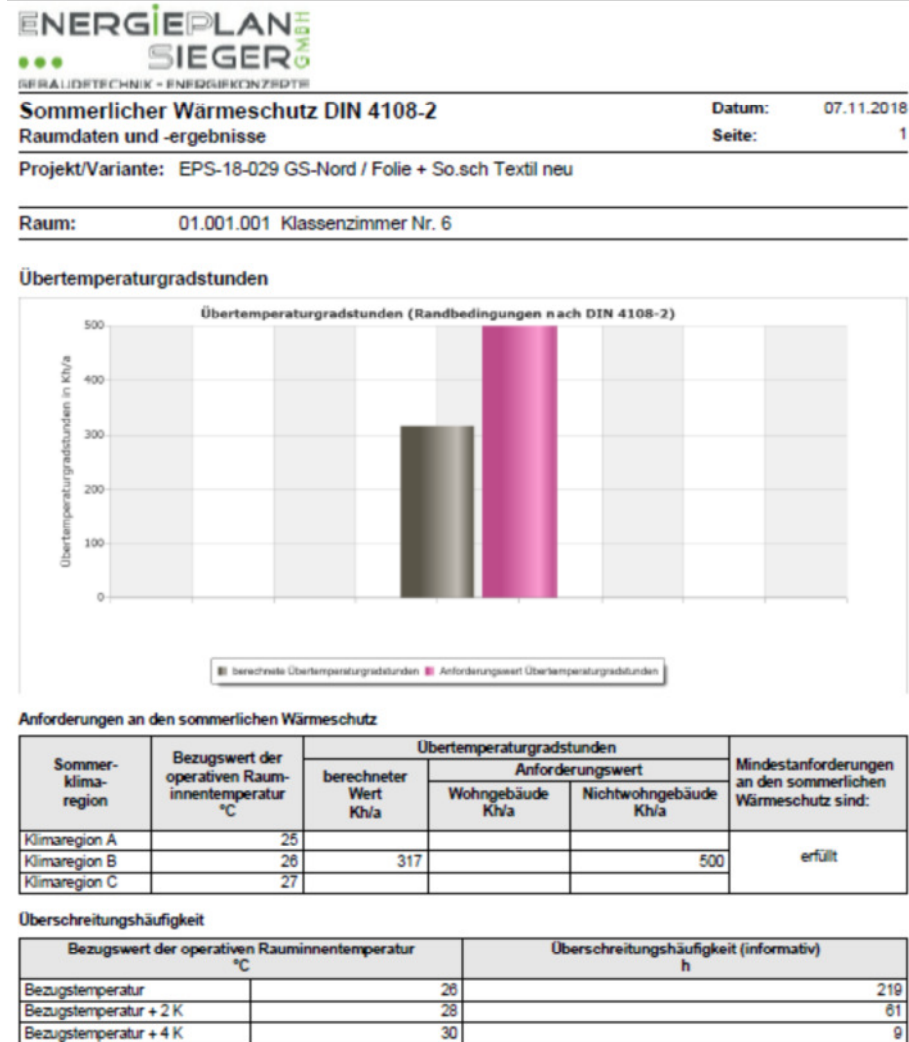
Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 317 Kh/a → **Verbesserung um 84 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung erfüllt!



Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 2.2: Anstatt textiler Sonnenschutz wird ein Lamellenraffstore angebracht.

Bewertungskriterium:

Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 601 Kh/a → **Verbesserung um 69 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung nicht erfüllt!

Begründung Anforderung rechnerisch nicht erfüllt:

Der neue Lamellenraffstore wird in der Simulationsrechnung nach DIN 4108-2 als nicht komplett geschlossen angesetzt, um einen Außenbezug zu gewährleisten.

Vorteil des Lamellenraffstore gegenüber eines textlichen Raffstore ist die geringe Windanfälligkeit, diese ist jedoch rechnerisch nicht ansetzbar.

Sommerlicher Wärmeschutz DIN 4108-2

Datum: 07.11.2018

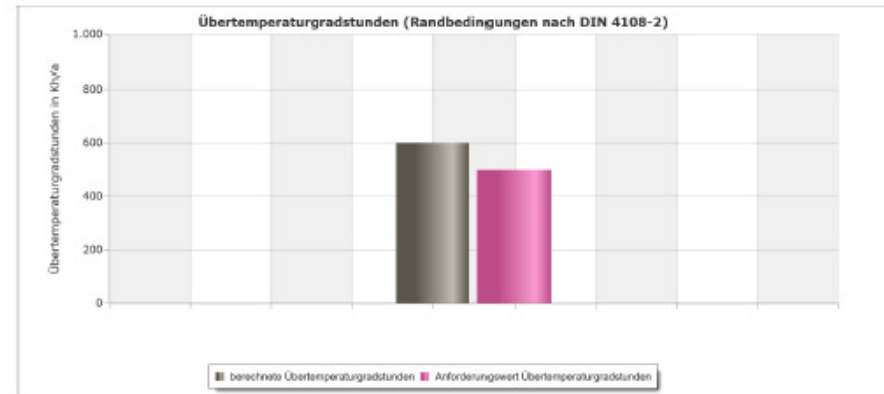
Raumdaten und -ergebnisse

Seite: 1

Projekt/Variante: EPS-18-029 GS-Nord / Folie + So.sch Raffstore neu

Raum: 01.001.001 Klassenzimmer Nr. 8

Übertemperaturgradstunden



Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz

Sommerklima-region	Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	Übertemperaturgradstunden		Mindestanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz sind:
		berechneter Wert Kh/a	Anforderungswert	
			Wohngebäude Kh/a	Nichtwohngebäude Kh/a
Klimaregion A	25			
Klimaregion B	26	601		500
Klimaregion C	27			

Überschreitungshäufigkeit

Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	Überschreitungshäufigkeit (informativ) h	
Bezugstemperatur	26	368
Bezugstemperatur + 2 K	28	112
Bezugstemperatur + 4 K	30	30

Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 3.1: Intelligente Fenstersteuerung in Form einer Taglüftung, in Abhängigkeit der Außentemperatur.

Bewertungskriterium:

Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 291 Kh/a → **Verbesserung um 85 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung erfüllt + Verbesserung Luftqualität!

Sommerlicher Wärmeschutz DIN 4108-2

Datum: 07.11.2018

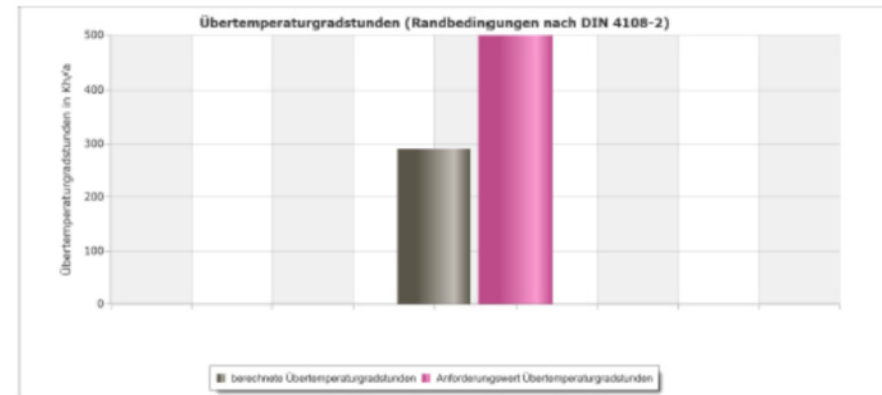
Raumdaten und -ergebnisse

Seite: 1

Projekt/Variante: EPS-18-029 GS-Nord / Folie + So.sch + Taglüftung

Raum: 01.001.001 Klassenzimmer Nr. 6

Übertemperaturgradstunden



Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz

Sommerklima-region	Bezugswert der operativen Raum-Innentemperatur °C	Übertemperaturgradstunden		Mindestanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz sind:
		berechneter Wert Kh/a	Anforderungswert	
			Wohngebäude Kh/a	Nichtwohngebäude Kh/a
Klimaregion A	25			
Klimaregion B	26	291		500
Klimaregion C	27			

Überschreitungshäufigkeit

Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	Überschreitungshäufigkeit (informativ) h	
Bezugstemperatur	26	206
Bezugstemperatur + 2 K	28	56
Bezugstemperatur + 4 K	30	9

Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 3.2: Intelligente Fenstersteuerung in Form einer Nachtlüftung bzw. Nachtauskühlung, in Abhängigkeit der Außentemperatur.

Bewertungskriterium:

Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 144 Kh/a → **Verbesserung um 93 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung erfüllt + Verbesserung Luftqualität!

ENERGIEPLAN SIEGER GMBH
 GEBÄUDETECHNIK - ENERGIEKONZEPTE

Sommerlicher Wärmeschutz DIN 4108-2 Datum: 07.11.2018
 Raumdaten und -ergebnisse Seite: 1
 Projekt/Variante: EPS-18-029 GS-Nord / Folie + So.sch + Nachtlüftung

Raum: 01.001.001 Klassenzimmer Nr. 6

Übertemperaturgradstunden

Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz

Sommerklima-region	Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	Übertemperaturgradstunden			Mindestanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz sind:
		berechneter Wert Kh/a	Anforderungswert		
			Wohngebäude Kh/a	Nichtwohngebäude Kh/a	
Klimaregion A	25				erfüllt
Klimaregion B	26	144		500	
Klimaregion C	27				

Überschreitungshäufigkeit

Bezugswert der operativen Rauminnentemperatur °C	Überschreitungshäufigkeit (informativ) h	
Bezugstemperatur	26	116
Bezugstemperatur + 2 K	28	26
Bezugstemperatur + 4 K	30	1

Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 4: Natürliche Lüftung Klassenraum → Querlüftung zum Atrium (Brandschutz!), in Abhängigkeit der Außentemperatur.

Bewertungskriterium:

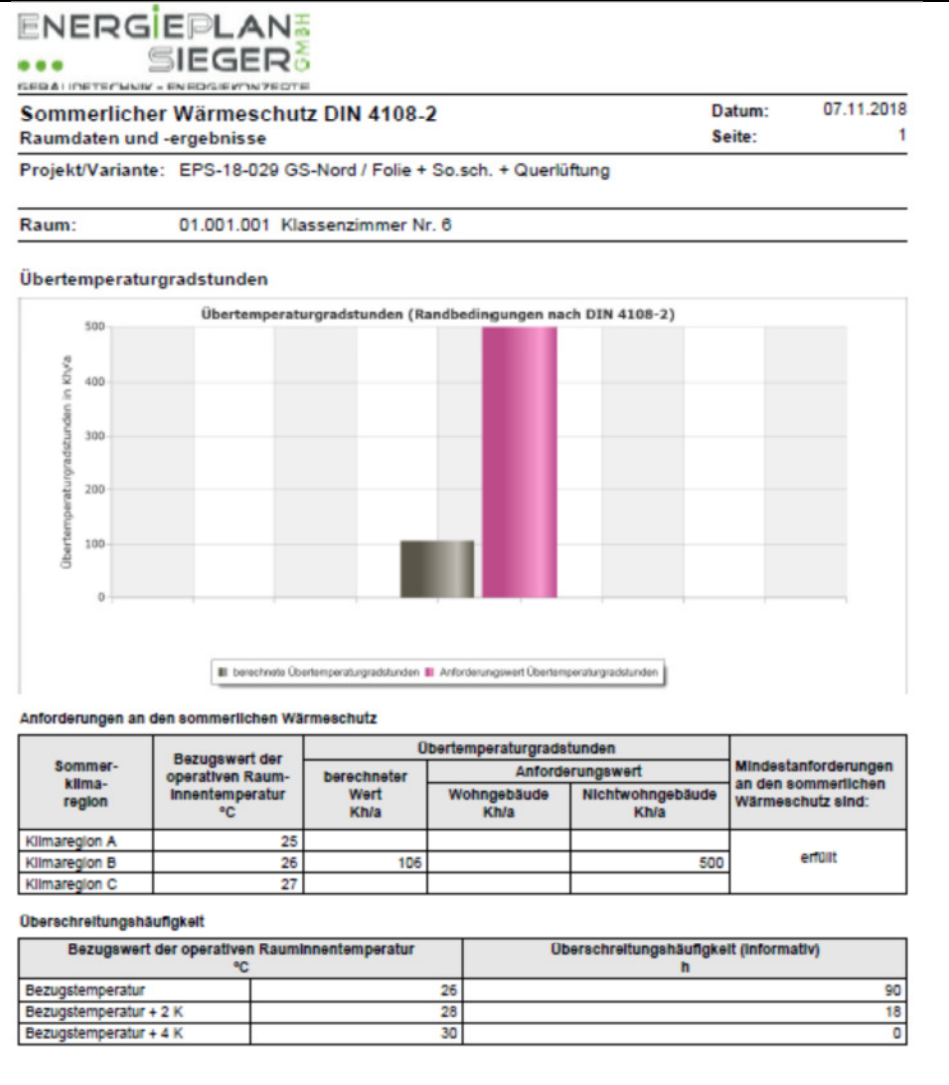
Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 106 Kh/a → **Verbesserung um 95 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung erfüllt + Verbesserung Luftqualität!



Simulation sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2

Ausstattung:

Maßnahme 5: Mechanische Lüftung Klassenraum → Atrium als Querlüftung, in Abhängigkeit der Außentemperatur.

Bewertungskriterium:

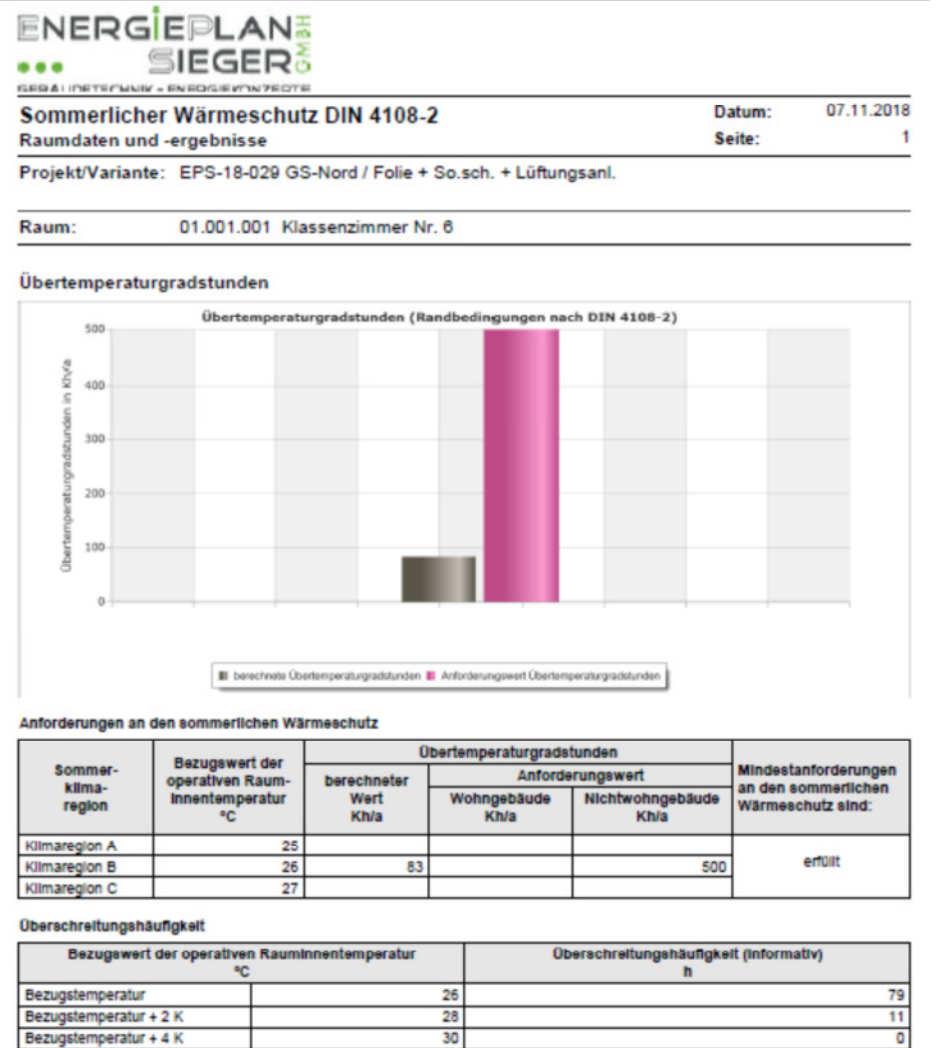
Übertemperaturgradstunden pro Jahr > 26°C

Simulationsergebnis:

Istwert: 83 Kh/a → **Verbesserung um 96 %**

Grenzwert: 500 Kh/a

Anforderung erfüllt + Verbesserung Luftqualität!



5. Maßnahmenempfehlungen

Aus den Messergebnissen und Simulationsberechnungen wurden nachfolgende Maßnahmen definiert, die in Bezug auf die Kriterien

- **Technische Auswirkung**
- **Grobkosten**
- **Priorität**
- **Umsetzung**

bewertet wurden.

Maßnahme 1:

Fensterflächen mit Sonnenschutzfolie bekleben

Beschreibung

Die Verglasung der Fenster in Richtung Süden, Westen und Osten werden mit einer Sonnenschutzfolie zur Abminderung der solaren Einträge beklebt.

Auswirkung

Hitzeschutz: mittel // Luftqualität: keine

Grobkosten

k.A.

Priorität

Hoch

Umsetzung

Erfolgreich abgeschlossen!

Maßnahme 2.1: Außenliegender textiler Sonnenschutz erneuern

Beschreibung

Der textile außenliegende Sonnenschutz ist altersbedingt auszutauschen. Es wird empfohlen einen textilen Sonnenschutz mit hohem Abminderungsfaktor einzusetzen. Hohe Abminderungsfaktoren werden durch dunkle Grau- und Silbertöne erreicht.

Technische Mindestanforderungen:

- Hochreißfestes Polyestergarn mit PVC-Beschichtung, z.B. Warema Soltis 92 in weiß.
- Blend- und Sonnenschutz mit gleichzeitiger Sicht nach draußen.
- Hoher Abminderungsfaktor des Sonnenschutzes, F_c -Wert = 0,24 (Info: Je geringer, desto besser!)
- Sehr geringer Gesamtenergiedurchlaßgrad inkl. Verglasung mit Folie, $g_{total} = 0,07 \rightarrow$ nur ca. 7 % der Sonnenenergie gelangen in den Klassenraum!
- Schwer entflammbar gem. Baustoffklasse B1.

Auswirkung

Hitzeschutz: hoch // Luftqualität: keine

Grobkosten

Ca. 50.000 € zzgl. Planung/Bauleitung

Priorität

Hoch

Umsetzung

Kurzfristig im Frühjahr 2019

Alternativ zu Maßnahme 2.1

Maßnahme 2.2: Textiler Sonnenschutz gegen Lamellenraffstore austauschen

Beschreibung

Aufgrund der höheren Windanfälligkeit von textilen Sonnenschutzanlagen wäre es empfehlenswert, die bisherige Sonnenschutzanlage komplett gegen einen Lamellenraffstore auszutauschen.

- Außenliegender Lamellenraffstore, z.B. Warema E80A6S in weißaluminium RAL 9006.
- Blend- und Sonnenschutz mit gleichzeitiger Sicht nach draußen, nur wenn Lamelle nicht vollkommen geschlossen.
- Hoher Abminderungsfaktor des Sonnenschutzes, Fc-Wert = 0,28 (Info: Je geringer, desto besser!)
- Sehr geringer Gesamtenergiedurchlaßgrad inkl. Verglasung mit Folie, $g_{total} = 0,08$ → nur ca. 8 % der Sonnenenergie gelangen in den Klassenraum!

Auswirkung

Hitzeschutz: hoch // Luftqualität: keine

Grobkosten

Ca. 100.000 € zzgl. Planung/Bauleitung

Priorität

Hoch

Umsetzung

Optional, im Frühjahr 2019

Maßnahme 3.1 + 3.2: Intelligente Fenstersteuerung – Tag- und Nachtlüftung mit Nachtauskühlung

Beschreibung

Damit eine automatische Nachtlüftung erfolgen kann, muss die Fenstersteuerung von manuell auf automatisch umgebaut werden. Es ist eine programmierbare Steuerung zu installieren, die in Abhängigkeit der Außen- und Innentemperatur sowie Niederschlag (Regen) eine automatische Nachtlüftung durchführt.

Zur Erhöhung der Luftwechselrate sollte mittelfristig eine mechanische Lüftung in Verbindung mit der automatischen Fenstersteuerung umgesetzt werden, siehe Maßnahme 4.

Auswirkung

Hitzeschutz: mittel // Luftqualität: mittel

Grobkosten

Ca. 110.000 € zzgl. Planung/Bauleitung

Priorität

Hoch

Umsetzung

Mittelfristig, bis Frühjahr 2020

Maßnahme 4: Natürliche Lüftung Klassenraum → Atrium als Querlüftung

Beschreibung

Die Berechnungen zum sommerlichen Wärmeschutz weisen erhebliche Optimierungspotenziale durch Tag- und Nachlüftung auf. Eine natürliche Lüftung kann durch den Einbau einer Überströmöffnung in die Trockenbauwand zum Atrium umgesetzt werden. Dieses Überströmelement gibt es jedoch nur ohne brandschutztechnischen Nachweis und ist aufgrund vorhandener Brandschutzanforderungen nicht umsetzbar! Umsetzbar ist jedoch der Einbau einer Brandschutzklappe mit Schalldämpfer als Überströmelement.

Auswirkung

Hitzeschutz: mittel // Luftqualität: hoch

Grobkosten

Ca. 85.000 € zzgl. Planung/Bauleitung

Priorität

Mittel

Umsetzung

Mittelfristig bis 2021, zur weiteren Verbesserung der Luftqualität

Maßnahme 5: Mechanische Lüftung Klassenraum → Atrium als Querlüftung

Beschreibung

Die Berechnungen zum sommerlichen Wärmeschutz weisen erhebliche Optimierungspotenziale durch Tag- und Nachlüftung auf. Eine mechanische Lüftung erhöht den Luftwechsel im Klassenraum unabhängig der Außentemperatur und stellt eine durchgängige Frischluftversorgung bei geöffneten Fenstern sicher. Dazu ist der Einbau eines Ventilators mit Schalldämpfer und Brandschutzklappe an der Innenwand des Klassenraums zum Atrium erforderlich. Die Lüftungstechnik ist aus Gründen der Optik und des Schallschutzes mit Trockenbau zu verkleiden. Der Einbau eines dezentralen Fassadenlüftungsgerätes je Klassenraum ist aus konstruktiven und optischen Gründen nicht zu empfehlen.

Auswirkung

Hitzeschutz: mittel // Luftqualität: sehr hoch

Grobkosten

Ca. 105.000 € zzgl. Planung/Bauleitung

Priorität

Mittel

Umsetzung

Mittelfristig, zur weiteren Verbesserung der Luftqualität

6. Zusammenfassung & Empfehlung

Durch die angebrachten Sonnenschutzfolien wurden bereits Verbesserungen des sommerlichen Wärmeschutzes erreicht. Um weitere Fortschritte in Bezug auf die Raumtemperatur und Luftqualität zu erreichen, empfehlen wir folgende Maßnahmen kurz- und mittelfristig umzusetzen:

- ✓ **Maßnahme 2.1 „Neuer textiler Sonnenschutz“ → kurzfristig 2019**
- ✓ **Maßnahme 3 „Intelligente Fenstersteuerung“ → kurzfristig 2019/2020**
- ✓ **Maßnahme 5 „Mechanische Querlüftung zum Atrium“ → mittelfristig bei Bedarf**

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 18.03.2019 öffentlich
TOP DSNR.:

Grundschule Nord - Klimakonzept

Anlage/n: Klimakonzept „Energieplan Sieger“

Sachbericht:

In der Grundschule Nord treten seit geraumer Zeit Beschwerden aufgrund sommerlicher Hitze auf.

Die Klimaproblematik des Gebäudes wurde letztes Jahr im Kreise des damaligen Schulleiters Herrn Reiter, den Elternbeiräten und bei weiteren Treffen mit dem KUVB und dem Kultusministerium erörtert.

Alle Beteiligten stimmten zu, im Jahr 2018 das Gebäude über die Hitzeperiode klimatechnisch zu untersuchen.

Als parallel verlaufende Maßnahme wurden bereits im Jahr 2017 spezielle Wärmeschutzfolien in einzelnen Klassenräumen verklebt und diese Maßnahme im Jahr 2018 auf das gesamte Schulhaus erweitert. (ausgenommen die kleinen Fenster auf der Nordseite des Gebäudes)

Das Büro „Energieplan Sieger“ aus Erbach analysierte im Zeitraum Mai bis Juni 2018 ein Klassenzimmer. Die Ergebnisse sind der Anlage zu entnehmen.

Um eine maximale Verbesserung der klimatischen Verhältnisse zu erzielen, sollten die Empfehlungen des Büros Sieger Maßnahmenempfehlungen Nr. 2.1 „Neuer textiler Sonnenschutz“ und Maßnahme 3 „Intelligente Fensteröffnung,“ nacheinander umgesetzt werden..

H. Sieger trägt das Konzept vor.

Beschlussvorschlag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, für die empfohlenen Maßnahmen Angebote einzuholen und die Umsetzung zügig voranzutreiben.“

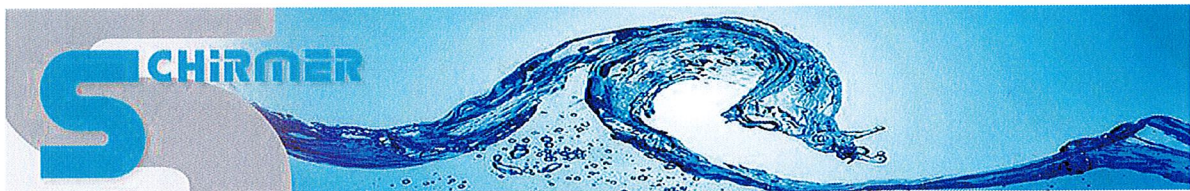
Claudia Graf-Rembold

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

EDA-F 2.6.4 - Druckversion

Programm zur Demonstration der Energieeinsparpotentiale
durch zeitweise Abdeckung von Freischwimmbädern

am Beispiel des Produkts Schirmer - Schwimmbadfolienabdeckung
www.wschirmer.de



Bildquelle: www.wschirmer.de

lizenziert für MAC-Adressen der

Fa. Wolfgang Schirmer Schwimmbadabdeckungen

90:1B:0E:06:1B:62

Ihr Lizenzkey: 90:1B:0E:06:1B:62

© Fraunhofer IBP 1999-2012

Objekt:

Freibad Weißenhorn

Eingabe für Freischwimmbecken

Badesaison: von **Mai** bis **August**

Standort **München**

Annahme für bodennahe Luftgeschwindigkeit:

0,5 m/s -> offene Gelände, windarme Lage

Beckenwassertemperatur **24** [°C]

Frischwassertemperatur **12** [°C]

zus. Frischwassermenge (ohne. ber. Mindestzufuhr von ca. **5** [l/m²d]
9 [l/m²d])

Frischwassermenge **14.958** [l/d]

Beckentiefe (mittlere) **1,8** [m]

Beckenfläche mit Abdeckung **1040** [m²]

Beckenfläche ohne Abdeckung **10** [m²]

Beckenoberfläche gesamt **1050** [m²]

Beckenumfang **142** [m]

Mindestumfang **114,9** [m]

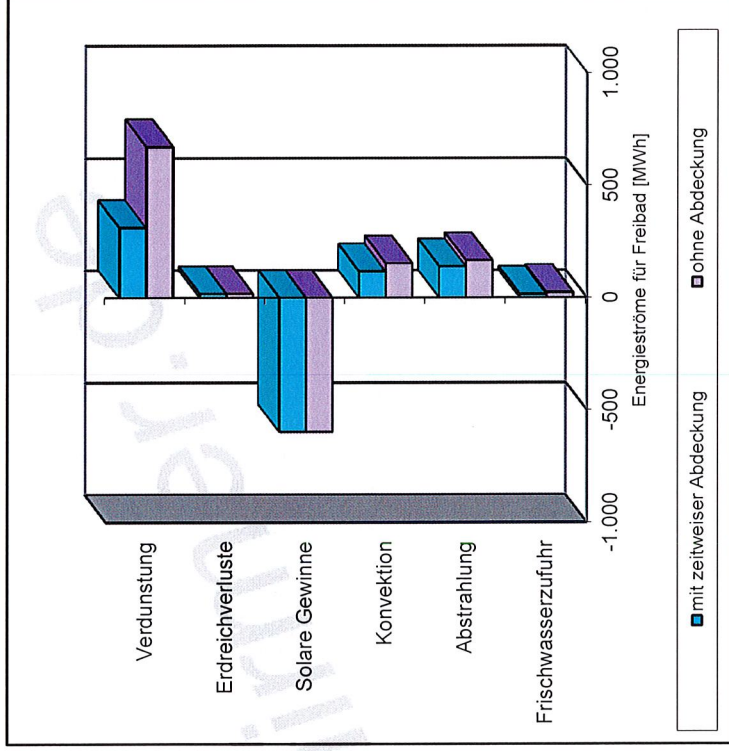
tägliche Zeit ohne Abdeckung **11** [h/d]

(= tägl. Badedauer)

Energieträger (Heizung) **elektrischer Strom**

Energiepreis (Einkauf) **5,6** [ct/kWh]

Energiebilanz - Vorschau



Energieaufwand ohne Abdeckung **433.356** [kWh]

Energieaufwand mit zeitw. Abdeckung **30.043** [kWh]

Energieeinsparung absolut **403.314** [kWh]

Energieeinsparung prozentual **93** [%]

Energiekosteneinsparung **22.586** [Euro]

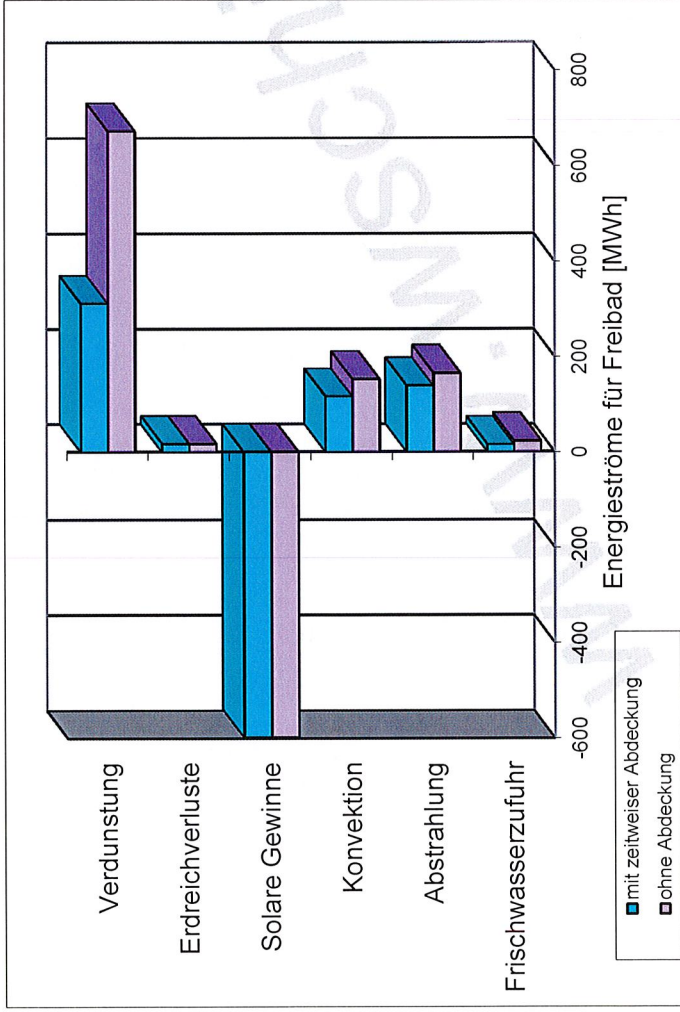
Reduzierung CO₂-Ausstoß **255.298** [kg]

© und entwickelt: Fraunhofer Institut für Bauphysik. Ausdruck erstellt mit EDA-F 2.6.4 - Druckversion von Lizenz 90:1B:0E:06:1B:62 . Bitte beachten Sie die Hinweise auf dem Blatt ANMERKUNGEN.

Ausdruck der Datei: "eda-f-2_6_4-Schirmer-final-Druckversion(Automatisch wiederhergestellt).xls", Blatt: "Eingabe", vom 28.02.2019, 16:23

Objekt: Freibad Weißenhorn

Einfluss einer Schirmer-Schwimmbadfolienabdeckung auf die Energie- und Kostenbilanz eines Freischwimmbeckens



Monat	ohne Abdeckung in [kWh]	mit zeitw. Abdeckung in [kWh]	Bilanz in [kWh]
Januar	-	-	-
Februar	-	-	-
März	-	-	-
April	-	-	-
Mai	157.109	30.043	127.066
Juni	94.812	G > V	94.812
Juli	84.591	G > V	84.591
August	96.845	G > V	96.845
September	-	-	-
Oktober	-	-	-
November	-	-	-
Dezember	-	-	-
Summe			403.314

Hinweis: G > V = Gewinne größer als Verluste

Einsparung beim Betrieb durch zeitweise Beckenabdeckung: **403.314 kWh** d.h.: **93%**

Energieeinsparung: **403.314 kWh** d.h.: **93%**

Energieträger: Strom zu 5,6 ct/kWh

Kosteneinsparung: **22.586 Euro** (pro Badesaison)

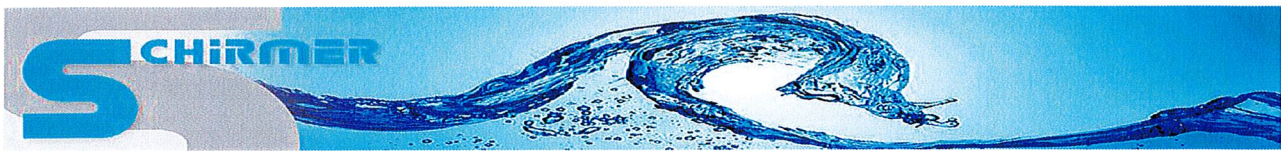
Reduzierung CO₂-Ausstoß: **255.298 kg** (pro Badesaison)

tägl. Abdeckzeit: 13 h

Standort: München

Badesaison: Mai - August

Sonstige Randbedingungen siehe zugehöriges Eingabedatenblatt !



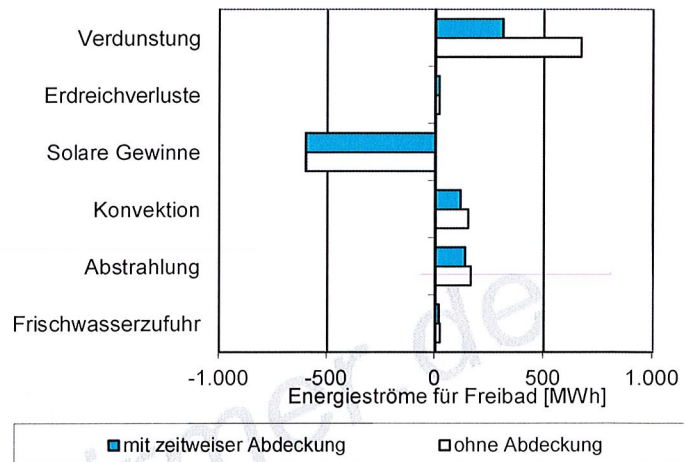
Objekt: Freibad Weißenhorn

Ergebnis zur Berechnung der Energieeinsparpotentiale durch eine Schirmer - Schwimmbadfolienabdeckung

Eingaben für Freischwimmbecken

Badesaison: **Mai bis August**
 Annahme für bodennahe Luftgeschwindigkeit: **0,5 [m/s]**
 Beckenwassertemperatur **24 [°C]**
 Frischwassertemperatur **12 [°C]**
 zus. Frischwassermenge **5 [l/m²d]**
 (o. Mindestzufuhr von ca. **9 [l/m²d]**)
 Frischwassermenge **14.958 [l/d]**
 Beckentiefe **1,8 [m]**
 Beckenfläche m. Abdeck. **1040 [m²]**
 Beckenfläche o. Abdeck. **10 [m²]**
 Beckenoberfläche gesamt **1050 [m²]**
 Beckenumfang **142 [m]**

Energiebilanz - Vorschau



tägl. Zeit ohne Abdeckung **11 [h/d]**
 (= tägl. Badedauer)
 Energieträger (Heizung) **elektrischer Strom**
 Energiepreis (Einkauf) **5,6 [ct/kWh]**

Energiebilanz ohne Abdeckung	433.356 [kWh]
Energiebilanz mit zeitw. Abdeckung	30.043 [kWh]

Energieeinsparung absolut	403.314 [kWh]
Energieeinsparung prozentual	93 [%]
Energiekosteneinsparung pro Badesaison	22.586 [Euro]
Reduzierung CO ₂ -Ausstoß pro Badesaison:	255.298 [kg]

Summen aller Energieströme für das ausgewählte Freischwimmbecken im Bilanzzeitraum in [kWh]

	ohne Abdeckung	mit Abdeckung	Bilanz
Januar	-	-	-
Februar	-	-	-
März	-	-	-
April	-	-	-
Mai	157.109	30.043	127.066
Juni	94.812	G > V	94.812
Juli	84.591	G > V	84.591
August	96.845	G > V	96.845
September	-	-	-
Oktober	-	-	-
November	-	-	-
Dezember	-	-	-
			403.314

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 18.03.2019

öffentlich

TOP

DSNR.: BA 36/2019

Festlegung der Variante: Thermoabdeckung FreibadAnlage/n: Berechnung zur EnergieeinsparungSachbericht:

In der BA Sitzung vom 23.01.2019 wurde vom Gremium gewünscht, dass die Variante 2 (Wickelvorrichtung in einer Einhausung am Randbereich der südlichen langen Seite) und Variante 4 (Wickelvorrichtung zum Teil am Beckenrand starr versenkt mit Sprungbrettern an der westlichen kurzen Seite) kostenmäßig und mit den entsprechenden Amortisationszeiten gegenübergestellt werden. Hierzu wurden von einer Fachfirma neue Angebote eingeholt und die Berechnung der Amortisationszeit aufgestellt.

Die Energiekosten um die gewünschte Temperatur von 24°C zu halten, lagen 2018 bei ca. (433.356,00 kWh) sprich 24.268,-EUR.

Mit Abdeckung würden die Kosten laut Berechnung 93%, sprich 22.586,-EUR gesenkt werden pro Badesaison

Variante 2: Kosten -> 119.466,48 EUR
Amortisation -> ca. 5,2 Jahre

Variante 4: Kosten -> 78.290,10 EUR
Amortisation -> ca. 3,5 Jahre

Allgemeine Kosten für jährliche Wartungen und Instandhaltungen sind noch unvorhersehbar. Bei Variante 2 werden es aber doppelt so viel Kosten sein, da vier Wickelvorrichtungen, statt wie bei Variante 4 nur zwei Wickelvorrichtungen benötigt werden.

Die Ausführung kann erst nach Schließung der Freibadsaison erfolgen.

Herr Hörger steht für Fragen und seine persönliche Einschätzung in der Sitzung zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

„Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 4 zu beauftragen.“

Bebauungsplan Baugebiet "Nord II"



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Baulinie
- Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Maximale Gebäudehöhe 9,2 m
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude:
 Flachdach mit zulässiger Dachneigung
- Maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in müNN (Meter über Normal Null)
- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) je Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) je Gebäude
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfriedungen
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen - ohne Standortbindung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Höhenlinie in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung Kling Consult, Krumbach vom 10.05.2016)
- Die Planzeichnung ist im Gaus-Krüger Koordinatensystem erstellt.
- Fußweg
- geplante Eingänge
- Firsthöhen südl. angrenzender Bestandsgebäude
- Sichtdreieck

C. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 04.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Baugebiet "Nord II", im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Weißenhorn hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Weißenhorn, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Weißenhorn, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Teil A - Planzeichnung mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichen
Teil B - Textliche Festsetzungen
Teil C - Begründung

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY: Stadt Weißenhorn					
PROJEKTITTEL: PROJECT TITLE: Bebauungsplan Baugebiet "Nord II", Stadt Weißenhorn					
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE: 3. Entwurf					
PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 771-405-KCK	MASSSTAB: SCALE: 1 : 1000				
 KLING CONSULT PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 <small>Burgauer Str. 30 86381 Krumbach Tel.: 0 82 62 / 9 94 - 0 Fax: 0 82 62 / 9 94 - 110 KCK@klingconsult.de www.klingconsult.de</small>			BEARBEITER PRINCIPAL: KAIFÜ	DATUM DATE: 22.10.2018	
			GEZEICHNET: HL		
			GEPRÜFT: []		
			ZEICHNUNG-NR: []		

DIN A1 (841x594mm) 0,50 mm
Druckdatum: 31.10.18
Dateiname: S:\07\771-405-KCK-Plan-Baugebiet\01 - Stadt Weißenhorn\20 TECHN\033\TBAUGA02\071_BBP_3_Entwurf.dwg, Layer: A1

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

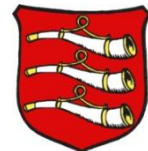
Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn

Stadt Weißenhorn



Teil C: Begründung

3. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Entwurf	4
1.4	2. Entwurf	4
1.5	3. Entwurf	5
1.6	Satzungsbeschluss	5
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Planungsalternativen	6
2.3	Lage	7
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb	8
3.3	Bestand außerhalb	8
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	10
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
4.5	Einfriedungen	11
5	Verkehrerschließung	11
6	Ver- und Entsorgung	12
7	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
8	Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasserspiegel	13
9	Bodendenkmalpflege, Altlasten	13
10	Immissionsschutz	14
11	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	14
12	Artenschutz	14

13	Grünordnerischer Fachbeitrag	15
13.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	15
13.2	Maßnahmen	15
14	Eigentumsverhältnisse / weitere Baugebietsentwicklung	16
15	Planungsstatistik	16
16	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
17	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
18	Anlage	17
19	Verfasser	17

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Weißenhorn hat in der Bau-, Umwelt- und Werkausschusssitzung vom 04. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Entwurf

In der Sitzung vom 4. Dezember 2017 beschloss der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss, dem Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 4. Juni 2018 beschloss der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss, dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 3. Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss, dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn hat am den Bebauungsplan Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn i. d. Fassung vom als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Weißenhorn verzeichnet eine positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung und sieht sich zahlreichen Anfragen nach bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Von 2011 bis 2016 ist gemäß „Genesis-Online Datenbank“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bevölkerung von 13.140 auf 13.428 Einwohner gestiegen. Zur starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Weißenhorn trägt u. a. die Nähe zur Stadt Ulm/Neu-Ulm bei.

Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Weißenhorn nicht gedeckt. Im letzten Wohnbauprojekt „Mittlere Platte“ sind bereits alle Baugrundstücke vergeben. Aufgrund der stark steigenden Wohnungspreise im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm orientiert sich die Bevölkerung immer mehr in die umliegenden Gemeinden. Weißenhorn bietet zudem einige Standortvorteile, wie die Stiftungsklinik, Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe bis zum Gymnasium und eine gute Verkehrsanbindung an die A 7 sowie der Bahnlinie nach Ulm (25 min) und Memmingen (50 min). Diese Vorteile machen Weißenhorn auch überregional gesehen zu einem beliebten Wohnstandort. Die Stadt möchte den steigenden Bedarf vor allem auch den Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum decken.

Im Rahmen einer vorausschauenden Stadtentwicklung soll die Siedlungsentwicklung auf bestimmte Orte konzentriert werden. Im Flächennutzungsplan wurden Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Weißenhorn festgelegt. Das Plangebiet liegt im

Baugebiet Nord, welches die Hauptsiedlungsfläche der Stadt für die nächsten Jahrzehnte darstellt.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sichergestellt werden. Die Stadt Weißenhorn sieht durch den Geschossbau die Möglichkeit Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis anzubieten.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2005/2006 neu aufgestellt und ist seit 28. Juli 2006 rechtswirksam. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Schwerpunktgebiet der Bauflächenausweisung laut FNP der Stadt Weißenhorn, des direkten Anschlusses an die bestehende Ortsbebauung, der gesicherten Erschließung und der Flächenverfügbarkeit hat sich die Stadt Weißenhorn für den vorliegenden Geltungsbereich entschieden.

Für die bestmögliche Anordnung innerhalb des Plangebietes wurden von Kling Consult 3 Vorentwürfe ausgearbeitet und in der Sitzung vom 4. Dezember 2017 dem Bau-, Umwelt- und Werkausschuss vorgestellt. Nach Beteiligung der Anwohner und Würdigung der vorgebrachten Anregungen wird die Variante 3 im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt (Variante mit aufgelockerter Mehrfamilienhausbebauung).

Abb. 1: Vorentwurf Variante 3



2.3 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Weißenhorn nördlich des Spitalweges. Im Westen wird das Plangebiet von der Maximilianstraße, im Osten von der Ottostraße begrenzt. Die Fläche umfasst die Flurstücke Nr. 1835 und 1836 sowie einen kleinen Teilbereich des Grundstücks Flur-Nr. 1838/15 und 1838/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,92 ha.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

Landesplanung

Die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum liegt an einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (Neu-Ulm – Babenhausen). Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 1. März 2018 ist die Stadt Weißenhorn dem „Verdichtungsraum“ (Ulm/ Neu-Ulm) zugeordnet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)**) sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes. Mit vorliegender Planung wird die landschaftlich unbedeutende und derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtgebietes Weißenhorn an und ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenhorn als Schwerpunkt und Hauptsiedlungsfläche der Bauflächenausweisung gekennzeichnet.

- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Erläuterung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn für den betreffenden Planbereich begründet den Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Stadt Weißenhorn. Die derzeit große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken seitens der Bevölkerung, welche auch von Bauwerbern aus dem Umland nachgefragt werden, kann durch Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung nicht gedeckt werden. Darüber hinaus hat sich die Stadt Weißenhorn zum Ziel gesetzt, u. a. für junge Familien ausreichend Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, so dass seitens der Stadt Weißenhorn ein entsprechendes Flächenpotenzial angeboten werden soll. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich zusätzlich als Schwerpunkt der Bauflächenausweisung für die Hauptsiedlungsfläche gekennzeichnet.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an Bauflächen der Stadt Weißenhorn an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Regionalplanung

Gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller befindet sich das Plangebiet innerhalb der Grünzäsur Hegelhof-Weißenhorn (B I 4.3 Regionalplan Donau-Iller). Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, die Grünzäsur entfallen zu lassen, da aus regionalplanerischer Sicht keine Erforderlichkeit zur Ausweisung mehr besteht. Für das Bebauungsplangebiet liegen keine weiteren räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet steigt von einer mittleren Geländehöhe im Westen von ca. 496,5 m über NN auf ca. 503,00 m über NN im Osten um 7,5 m an. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung Kling Consult, November 2017 zugrunde. In Nord-Süd-Richtung ist das Plangebiet eben.

3.2 Bestand innerhalb

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Es sind keine Strauch- oder Baumbestände vorhanden. Ober- bzw. unterirdische Leitungen (Strom, Gas, Ver- und Entsorgung etc.) sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.3 Bestand außerhalb

Die im Norden und Osten angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei die Flächen ebenfalls als Schwerpunkt der Bauflächenausweisung zur Sicherung weiterer Siedlungsflächen im FNP ausgewiesen sind. Es ist seitens der Stadt Weißenhorn geplant diese Flächen in Zukunft ebenfalls planungsrechtlich zu sichern und zu bebauen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittlerer Spitalweg“, Stadt Weißenhorn (rechtsverbindlich seit 21.12.1979). Die Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Als Dachformen sind dort ausschließlich Satteldächer zulässig.

Für das westlich angrenzende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan „Spitalweg“, Stadt Weißenhorn (rechtsverbindlich seit 12.10.1984). Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser vor. Als zulässige Dachform gilt ebenfalls das Satteldach.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurden drei städtebauliche Vorentwürfe mit Darstellung unterschiedlicher Gebäudetypen und Ausrichtungen von KC erstellt. Nach Beschluss im Bau-, Umwelt und Werkausschuss und nach Beteiligung der Anwohner wird das am besten geeignete städtebauliche Konzept (Variante 3) im Bebauungsplan umgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern vor, welche ein nach Süden gerichtetes Staffelgeschoss aufweisen. Durch diese Bauweise soll ein harmonischer Übergang von den angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern zur geplanten Bebauung erfolgen. Da im Plangebiet bezahlbarer Wohnraum und platzsparende Wohnformen geschaffen werden sollen, ist das klassische Einfamilienhaus städtebaulich nicht gewünscht.

Das Baufenster wird weitestgehend nach Norden gerückt um großzügige Gärten nach Süden zu gewährleisten. Durch eine Baulinie im Norden der überbaubaren Flächen wird eine einheitliche Flucht der Gebäude hergestellt.

Die gewünschte aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern kann im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden.

Durch die Tatsache, dass die Stadt die Flächen besitzt, wird nur an die Bauträger/Investoren verkauft, die ein schlüssiges und der Zielsetzungen der Stadt entsprechendes Konzept nachweisen können.

Das Plangebiet wird westlich über die Maximilianstraße und östlich über die Ottostraße erschlossen werden. Eine Doppelschließung der südlichen Anlieger soll vermieden werden. Daher wird die Straße innerhalb des Plangebietes an die nördliche Grenze gelegt. Entlang der Erschließungsstraße soll ein Teil der benötigten Stellplätze errichtet werden. Dafür wird ein Abstand von 6,5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie vorgesehen. Um eine flexible Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen können im Plangebiet Tiefgaragen errichtet werden. Aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur ist zwischen den Gebäuden genügend Fläche vorhanden, um dort Nebenanlagen und/oder Garagen errichten zu können.

Nachdem das Baugebiet unter anderem auch für junge Familien entwickelt wird und die Grundstücke ausreichend große Grünflächen aufweisen, ist davon auszugehen, dass im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder geschaffen werden bzw. gemäß BayBO verpflichtend errichtet werden müssen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Einbettung des Allgemeinen Wohngebietes in die umliegenden Wohngebiete, sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu gewährleisten sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind zwingend mit 3 Vollgeschossen zu errichten, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Damit die geplanten Gebäude die Firsthöhe der Bestandsgebäude der südlich angrenzenden Wohnbebauung nicht wesentlich überschreiten, ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,2 m zulässig.

Die Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) ermöglicht eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise, wobei zugleich die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (9,2 m) eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung bedingen. Um die Gebäudehöhenentwicklung zusätzlich zu steuern, wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Metern über NN je Gebäude festgesetzt. Durch diese Festsetzungen überragen die neuen Gebäude die Nachbarbebauung nur geringfügig (max. ca. 0,5 m).

Um bei einer max. Gebäudehöhe von 9,2 m eine sinnvolle wirtschaftliche Ausnutzung aller Geschosse zu gewährleisten wird die zulässige Dachform auf das Flachdach beschränkt.

Im Osten des Plangebietes wird die max. zulässige Zahl der Wohnung (Wo) je Gebäude auf 8 Wo begrenzt, um eine lockere Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Für den westlichen Bereich gilt eine max. zulässige Zahl von 12 Wo je Gebäude. Durch die dadurch entstehenden größeren Gebäudekörper wird ein städtebaulich harmonischer Übergang im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Bebauung der Maximilianstraße (Hausnummer 23 und 25) ermöglicht.

Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen kann die GRZ auf bis zu 0,8 erhöht werden. Dadurch wird das Grundstück zu einem Großteil versiegelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Gargeneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm (bei Bäumen 80 cm) Höhe zu überdecken und zu begrünen.

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt gerade die „Änderung der Satzung zur Festlegung der erforderlichen Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden“, der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn (im Weiteren: StplSatz), die in der Stadtratssitzung vom 14. November 1994 in geänderter Form beschlossen wurde.

Demnach hängt die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude von der Größe der Wohnung gemäß § 1.1 StplSatz wie folgt ab:

bei Wohnungen bis 35 m ² :	1,0 Stellplätze
bei Wohnungen bis 75 m ² :	1,5 Stellplätze
bei Wohnungen über 75 m ² :	2,0 Stellplätze

Zur Einhaltung einer städtebaulichen Grundordnung ist die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen dahingehend geregelt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die südlichen „ruhigen“ Gartenbereiche und auch die Flächen gegenüber den südl. angrenzenden Nachbarn sind von Stellplätzen freizuhalten. Carports und Stellplätze können zusätzlich entlang der geplanten Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Vor Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 6,0 m zur Straße einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Pkw vor den Garagen zu gewährleisten. Für Carports gilt ein Abstand von 0,5 m zur Straße.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Plangebiet allgemein zulässig. Jedoch müssen lt. StplSatz mindestens 25 % der erforderlichen Stellplätze oberirdisch errichtet werden.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig, wobei Mauern und Zaunsockel nicht zulässig sind. Der Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante wird auf 0,1 m festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen „Bereich ohne Einfriedungen“ sind Einfriedungen generell unzulässig. Auf diese Weise wird eine visuelle Offenheit im Straßenraum erzielt.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Norden über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße zwischen der Maximilianstraße und der Ottostraße erschlossen. Die Planstraße weist eine Gesamtbreite von 7,5 m mit einem 1,5 m breiten Gehweg auf. Die Maximilianstraße ist ausreichend ausgebaut um eine Zufahrt zum Plangebiet zu gewährleisten.

Um die Ottostraße als zweite Zufahrtsstraße zu verlängern wird ein Teilbereich der Grundstückes Flur-Nr. 1838/15 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge der Erweiterung der Ottostraße soll diese innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls einen 1,5 m breiten Fußweg erhalten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt über die geplante Straße innerhalb des Geltungsbereiches bisher nur eine einseitige Erschließung. Im Zuge der weiteren Planung der Stadt Weißenhorn ist es vorgesehen auch die nördlich angrenzenden Flächen planungsrechtlich zu sichern und zu bebauen. Somit wird in Zukunft eine zweiseitige Erschließung angestrebt.

6 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Kanäle und Leitungen in der Maximilianstraße und/oder ggf. über die Ottostraße (Bestand). Diese werden entsprechend des künftigen Ausbaus erweitert.

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen die folgenden Normen zu beachten sind:

- DIN 1986 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke Teil 1 – 4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
- DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen

Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberflurhydranten bereit zu stellen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Ggf. ist die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas möglich. Die Leitungen befinden sich ebenfalls in der Maximilianstraße bzw. Ottostraße.

Im Kreuzungsbereich der Maximilianstraße und des Spitalweges besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Weißenhorn.

Im Zuge der Bebauung wird das Plangebiet über die Elektrizitätswerke Weißenhorn AG an das örtliche Stromnetz angeschlossen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH, ist diese rechtzeitig im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) zu beteiligen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, ist diese im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) rechtzeitig zu beteiligen.

7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2(G)).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzend.

Aufgrund der nicht ausreichenden Innenentwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet Weißenhorn werden mit der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes Wohnbauflächen für den zukünftigen Bedarf der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet niedriges Maß (GRZ = 0,4 / wenn TG 0,8) reduziert wird.

8 Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasserspiegel

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Kling Consult, Krumbach Januar 2018). Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Als Grenzwerte für die Versickerung von Niederschlagswasser wurden die nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 geltenden Durchlässigkeitsbeiwerte herangezogen.

Für das geplante Baugebiet sind die in 0,6 m bis 1,8 m Tiefe anstehenden Deckschichten bestehend aus schwach tonigen bis tonigen Schluff-Sand-Gemischen als nicht geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen.

In 0,6 m bis 3,3 m Tiefe wurden quartäre Kiese erkundet. Im wesentlichen Planbereich wurden die zur Versickerung geeigneten Kiese in einer Tiefe von ca. 3,3 m und im östlichen Planbereich bereits nach 0,6 m Tiefe erkundet. Es wird darauf hingewiesen, dass die quarantäten Kiese teilweise eine zu hohe Durchlässigkeit aufweisen. Diese können generell als geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser eingestuft werden. Aufgrund dessen erfolgt die Festsetzung, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern ist.

Die geforderten Mindestabstände der UK von Versickerungseinrichtungen zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) nach DWA-A 138 müssen eingehalten werden. Der MHGW kann im Planungsgebiet erst nach Ausführung weiteren und tiefreichenden Baugrunduntersuchungen endgültig festgelegt werden. Im Allgemeinen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im westlichen Bereich bei relativ hoher Lage der Sohle der jeweiligen Versickerungseinrichtung sowie im zentralen und östlichen Bereich aufgrund der topografischen Situation generell ein ausreichender Abstand zum MHGW gewährleistet ist.

Hinsichtlich ggf. notwendiger Vorbehandlungsmaßnahmen zur Versickerung bzw. zum Ableiten der Niederschlagsabflüsse ist das DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ von 2007 zu beachten.

9 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmale bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Laut dem Baugrundgutachten (Kling Consult, Krumbach Januar 2018) kann das untersuchte Material Sinne des Eckpunktepapiers zu „Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit als Z 0-Material klassifiziert werden.

10 Immissionsschutz

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen gegeben. Ebenso sind keine über das zulässige Maß einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 1 ha festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

12 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

13 Grünordnerischer Fachbeitrag

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

13.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Das Plangebiet liegt am Westhang des Nord-Süd-verlaufenden Bibertals, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, Nord-Süd-verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln- und Schotterplatten.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

13.2 Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Im Plangebiet sind zur Durchgrünung standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch eine lockere Bebauungsstruktur unterstützt wird. Eine naturnahe Gartengestaltung, u.a. mit Obstbäumen wird empfohlen. Zur weiteren Eingrünung des Baugebietes sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf 70 % der dafür gekennzeichneten Flächen Sträucher als freiwachsende oder geschnittene Hecken zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig, um diese Nutzungen nicht zu nah an die Nachbargrundstücke heranzurücken.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sollen die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude auf 80 % der Fläche extensiv begrünt werden. Dadurch können zusätzliche Grünflächen geschaffen werden, welche nicht nur der Verbesserung des Landschaftsbildes sondern z.B. auch der Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen. Dächer mit extensiver Dachbegrünung sind auf mindestens 8 cm durchwurzelbare Substratauflage mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräutern, Gräsern) so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen / Obstbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume.
- Bepflanzung mit Sträuchern innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Sträucher“.

Die Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume / Obstbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung (Teil B) zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

14 Eigentumsverhältnisse / weitere Baugebietsentwicklung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Weißenhorn, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Stadt sieht vor, die Entwürfe für die Gebäude von verschiedenen Planungsbüros im Stadtrat zu präsentieren. Es besteht die Möglichkeit, dass die Stadt selber für einen Teil der Grundstücke als Bauherr auftritt. Geplant ist, dass die Wohnungen nicht verkauft, sondern vermietet werden, um den benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	9.856	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.042	m ²	21 %
allgemeines Wohngebiet (WA)	7.814		79 %
darunter Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	692	m ²	
max. überbaubare Grundstücksfläche	3.942	m ²	
max. Geschoßfläche	7.885	m ²	

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 4 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, technische Niederlassung Südwest, Team PB5, Ulm
- 8 Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn
- 9 Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Stuttgart
- 10 Kreisfeuerwehrverband Neu-Ulm, Weißenhorn
- 11 Kreishandwerkerschaft, Weißenhorn
- 12 Landratsamt Neu-Ulm
- 13 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg
- 14 Markt Pfaffenhofen a. d. Roth
- 15 miecom- Netzservice GmbH, Binswangen
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 17 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 18 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 20 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- 21 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & Co. KG Planung NE3, München

22 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichnungen, 3. Entwurf vom 22. Oktober 2018

Teil B: Textliche Festsetzungen, 3. Entwurf vom 22. Oktober 2018

Teil C: Begründung, 3. Entwurf vom 22. Oktober 2018

18 Anlage

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Baugrundinstitut – bodenmechanisches Labor: Gutachterliche Stellungnahme Baugebiet „Nord II, Stadt Weißenhorn vom 26. Januar 2018

19 Verfasser

Team Regional-/Bauleitplanung

Krumbach, 22. Oktober 2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

M. Sc. Geogr. Fürstenberg

Weißenhorn, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

Baugebiet „Nord II“

Stadt Weißenhorn



Teil B: Textliche Festsetzungen

3. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung	3
§ 4	Bauweise	4
§ 5	Gebäudehöhen	4
§ 6	Erdgeschosshöhe	4
§ 7	Anzahl der Wohnungen	4
§ 8	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 9	Sichtdreiecke	5
§ 10	Abstandsflächen	5
§ 11	Versickerung von Niederschlagswasser	5
§ 12	Dachaufbauten	6
§ 13	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	6
§ 14	Fasadengestaltung	6
§ 15	Grünordnung privater Flächen	6
§ 16	Führung von Ver- und Versorgungsleitungen	7
§ 17	Inkrafttreten/Außerkräfttreten	7
III.	Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	7

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn gilt die von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugebiet „Nord II“, Stadt Weißenhorn ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie um max. 1,0 m ist auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

- (3) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt auf maximal 0,4. Falls eine Tiefgarage errichtet wird, darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- (4) Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt auf maximal 0,8.
- (5) Es sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten, wobei das dritte Vollgeschoss als „Staffelgeschoss“ um mindestens 2 m von der südlichen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden muss.

§ 4 Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- (3) Die zulässigen Dachform für Hauptgebäude:
 - FD Flachdach
- (4) Die zulässigen Dachneigung in Verbindung mit der Dachform:
 - max. 3° zulässige Dachneigung bei Flachdächern

§ 5 Gebäudehöhen

- (1) Für die Gebäude gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,2 m, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
- (2) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.

§ 6 Erdgeschosshöhe

- (1) Es gilt die max. zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in m über NN laut Einschrieb in der Planzeichnung.
- (2) Die zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf um max. 0,1 m über- oder unterschritten werden.

§ 7 Anzahl der Wohnungen

- (1) Innerhalb des WA1 sind je Einzelhaus maximal 12 Wohnungen zulässig.
- (2) Innerhalb des WA2 sind je Einzelhaus maximal 8 Wohnungen zulässig.

§ 8 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn herzustellen bzw. nachzuweisen.
- (2) Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Darüber hinaus dürfen Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an der Erschließungsstraße errichtet werden.
- (3) Der Abstand zur öffentlichen Straße bei Garagen muss mindestens 6,0 m – bei Carports mindestens 0,5 m – betragen.
- (4) Im Geltungsbereich sind Tiefgaragen (TGA) zulässig. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- (5) Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, Gerätehütte, Fahrradabstellanlage, Müllhaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch gewährleistet ist, dass Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.
- (6) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
- (7) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagezufahrten und oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

§ 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.

§ 10 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

§ 11 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zu versickern.

§ 12 Dachaufbauten

- (1) Dachgauben sind nicht zulässig.
- (2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparell (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
- (3) Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig. Hiervon abweichend sind Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend) beschichtet sind.

§ 13 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen „Bereich ohne Einfriedungen“ sind Einfriedungen unzulässig.
- (3) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- (4) Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m unter dem natürlichen Gelände (Bestandsvermessung Kling Consult, Krumbach November 2017) zulässig. Geländeauffüllungen sind bis maximal auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens des Hauptgebäudes zulässig. Die Festlegung hinsichtlich der Abgrabungen gilt nicht bei Tiefgaragen.
- (5) Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos herzustellen. Stützmauern sind unzulässig.

§ 14 Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker, Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

§ 15 Grünordnung privater Flächen

- (1) Pro Baugrundstück ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzliste „Bäume und Sträucher“ (III.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich.

- (2) Bei Bäumen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und waserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 12 m² betragen.
- (3) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ sind auf mindestens 70 % der Fläche mindestens zweireihig Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste „Bäume und Sträucher“ (III.) zu pflanzen.
- (5) Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m³ mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.

§ 16 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

§ 17 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- (1) Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- (2) Flachdächer und Pultdächer von Hauptgebäuden sollen mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – als extensiv begrünte Dächer ausgebildet werden, sofern keine Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet werden.
- (3) Pflanzliste „Bäume und Sträucher“

Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16);

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):

Buchsbaum	Buxus sempervireus ssp.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

- (4) Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenauswahl „Empfehlung für Hausgarten“).
- (5) Artenauswahl „Empfehlung für den Hausgarten“

Obstbäume (3x verpflanzt, StU 12 - 14)

Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop).

Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Piteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler).

Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen.

Bäume der Pflanzliste „Bäume und Sträucher“.

Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder).

(6) Boden/Altlasten

Beim Aushub anfallende künstliche Auffüllungen und natürliche Deckschichten, die extern verwertet oder entsorgt werden sollen, sind auf der Baustelle zwischen zu lagern, von einem Fachbüro beproben und untersuchen zu lassen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu verwerten/entsorgen.

(7) Bodendenkmale

Gemäß Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm, Augsburger Straße 15, 89231 Neu-Ulm unverzüglich zu verständigen.

(8) Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sollen unvermeidbare Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar erfolgen.

(9) Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Weißenhorn während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Stadt Weißenhorn, den

.....
Erster Bürgermeister

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 18.03.2019 öffentlich
TOP DSNR.:

Bebauungsplanverfahren 'Nord II' in Weißenhorn Satzungsbeschluss

Anlage/n: Planunterlagen

Sachbericht:

In der Sitzung am 04.12.2017 wurde für das Gebiet Nord II ein Aufstellungsbeschluss **für einen Bebauungsplan gefasst. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn, nördlich des Spitalweges.**

Aufgrund der Einwendungen nach der 2. Auslegung hat am 17.10.2018 eine weitere Bürgerversammlung stattgefunden, in der die Einwendungen besprochen wurden. Es wurde sich darauf geeinigt, dass die Gebäudehöhe von 10,5 m auf 9,2 m reduziert werden soll. Außerdem soll nur noch die Dachform Flachdach zulässig sein und innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig sein.

Der 3. Entwurf wurde mit einer Auslegungsfrist von zwei Wochen bis zum 22.02.2019 erneut ausgelegt

- 1 Von Kling Consult wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt**
- 2 Folgende 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**
 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
 - Bayerischer Bauernverband Günzburg
 - Mecom-Netzservice GmbH, Binswangen
 - Terranets bw GmbH, Stuttgart
 - VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn
- 3 Folgende 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen:**
 - Abwasserverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen, Schreiben vom 18. Januar 2019
 - Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Schreiben vom 28. Januar 2019

- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Schreiben vom 19. Februar 2019
- Landratsamt Neu-Ulm, Schreiben vom 21. Januar 2019
- LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom 20. Februar 2019
- Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, Schreiben vom 18. Januar 2019
- Regierung von Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 21. Februar 2019
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 13. Februar 2019

4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Schreiben vom 11. Februar 2019

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Acker bewirtschaftet. Dabei kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen. Diese sind hinzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen.

4.2 Kreisfeuerwehrverband Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 4. Februar 2019

Zum Bebauungsplan „Weißenhorn Nord 2“ muss in der Planung der entsprechende Löschwasserbedarf für das Wohngebiet berücksichtigt werden.

Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberlufthydranten bereit zu stellen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Kreisfeuerwehrverbands werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.

4.3 schwaben netz gmbh, Augsburg, Schreiben vom 19. Februar 2019

Es wird auf die Stellungnahme vom 29.08.2019 verwiesen.

Bezüglich der Änderungen des 3. Planentwurfes werden keine Einwände erhoben.

Stellungnahme vom 29.08.2018:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erhebt die schwaben netz gmbh keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf bittet die schwaben netz gmbh sowie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der schwaben netz gmbh betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird um Einbindung geboten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der schwaben netz gmbh werden zur Kenntnis genommen.

4.4 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 22. Januar 2019

Belange, die durch das Staatliche Bauamt Krumbach zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche erhoben werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Staatlichen Bauamt Krumbach werden zur Kenntnis genommen.

4.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 20. Februar 2019,

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiet in Verbindung.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise von Vodafone Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.6 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 12. Februar 2019

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Hinweise:

Am 15.10.2018 wurde die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn gemeinsam mit dem Gesundheitsamt im Zuge der technischen Gewässeraufsicht besichtigt. Dabei wurde für den Brunnen Grafertshofen eine Überschreitung der genehmigten Entnahmemenge (630.000 m³/a) um durchschnittlich 6 % in den Jahren 2015 (9 %) und 2017 (3 %) festgestellt.

Durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets wird sich die benötigte Menge zur Wasserversorgung weiter erhöhen. Im Brunnen Ohnsang ist die genehmigte Entnahmemenge derzeit noch deutlich unterschritten und besitzt damit noch eine gewisse Reserve. Es wird darum gebeten, die im Bescheid für die Brunnen Grafertshofen festgelegte Entnahmemenge einzuhalten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Neuerrichtung des angedachten Brunnens im westlichen Fassungsbereich Grafertshofen sowie die Ausarbeitung des dazugehörigen Wasserschutzgebietsvorschlags zügig weiterzuerfolgen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

4.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 20. Februar 2019

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise von Vodafone Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

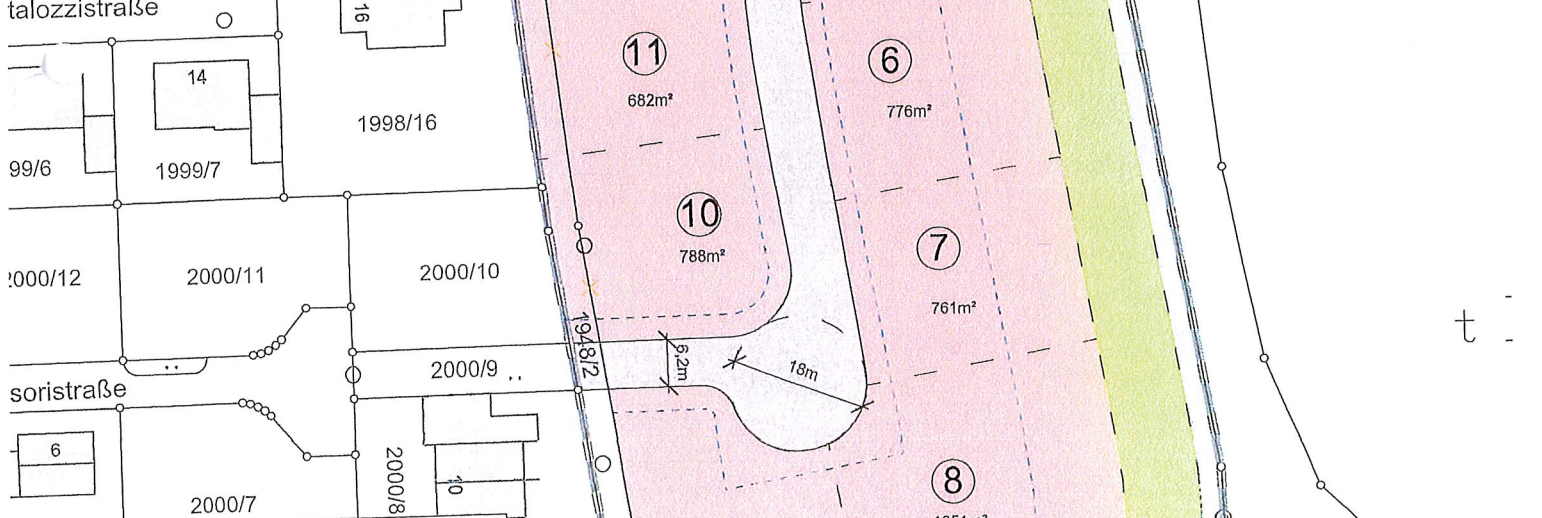
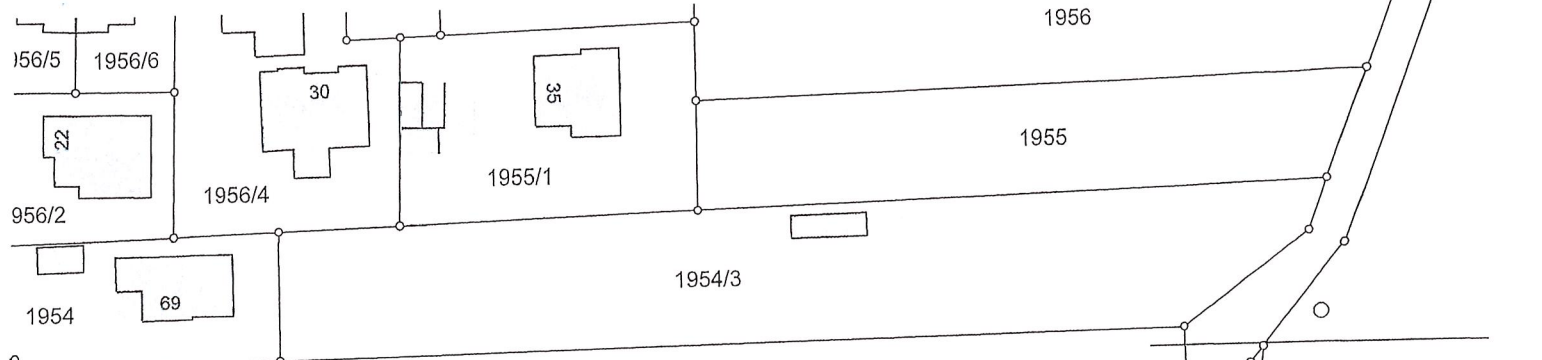
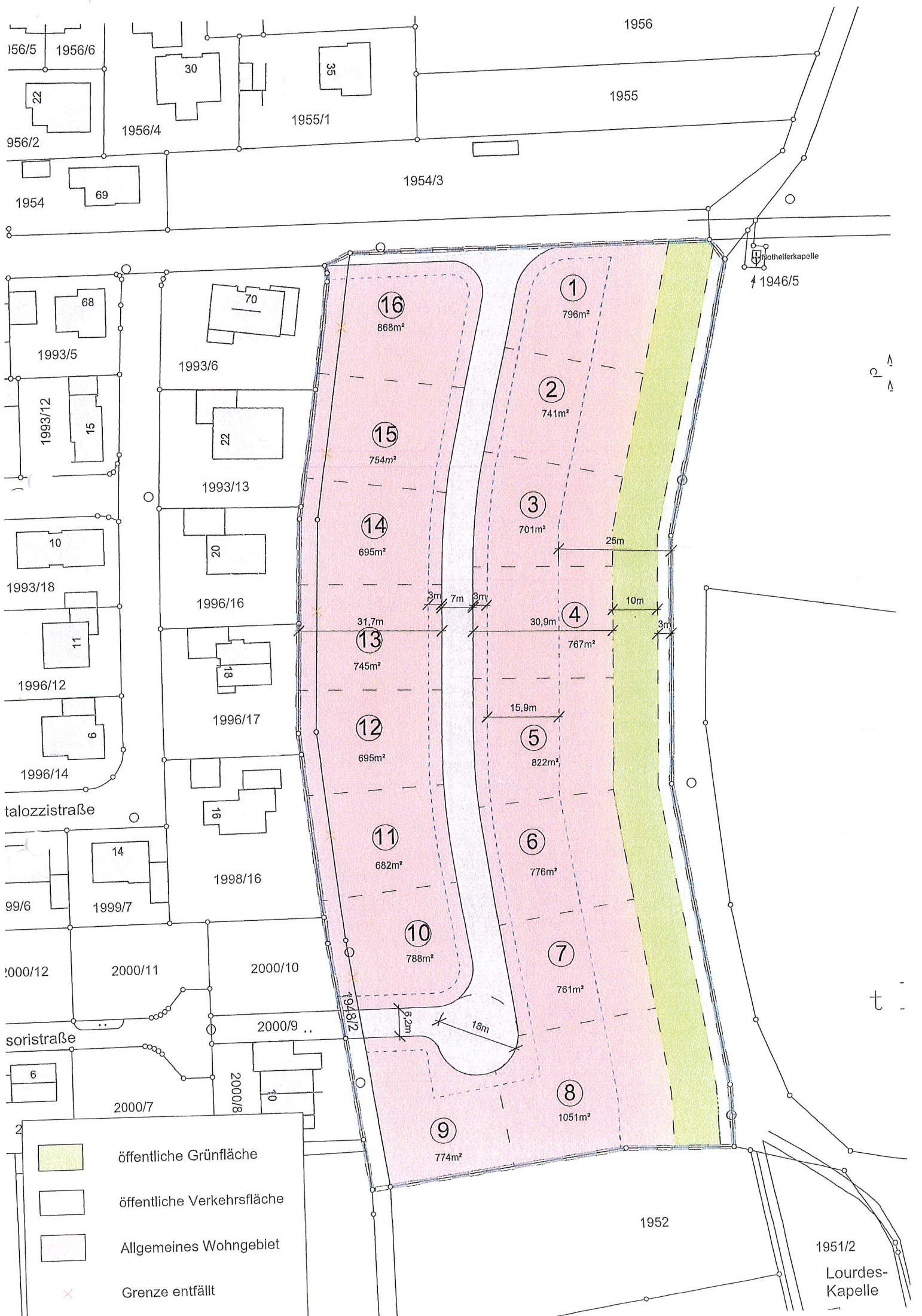
5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht





Beschlussvorschlag:

„Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn beschließt den Bebauungsplanes Baugebiet „Nord II“ (Stand der Planunterlagen: 22. Oktober 2018) als Satzung. Die Verwaltung und Kling Consult werden beauftragt die Verfahrensunterlagen für das ordnungsgemäße Zustandekommen des Bebauungsplanes zusammenzustellen.“

Natalie Merk

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister



-  öffentliche Grünfläche
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Grenze entfällt

Λ
Ω
Λ

t

1951/2
Lourdes-
Kapelle

Merk, Natalie

Von: Rittler Hermann
Gesendet: Mittwoch, 27. Februar 2019 07:36
An: Merk, Natalie
Betreff: WG: 2019.02.26-Anfrage bzgl. Erschließung Bauerwartungsfläche Kapellenäcker
Anlagen: 115456-21-KP-PRO-T3-WH03.pdf; 115456-07-KP-Grundlagen-WH03.pdf; 115456-14-KP-IST-T3-WH03.pdf

Guten Morgen Natalie,
anbei die Antwort von IB Steinbacher
Gruss Hermann

Von: Hanke Christian [mailto:c.hanke@steinbacher-consult.com]
Gesendet: Dienstag, 26. Februar 2019 17:42
An: Rittler Hermann <hermann.rittler@weissenhorn.de>
Cc: Buchfellner Ortwin <ortwin.buchfellner@steinbacher-consult.com>
Betreff: 2019.02.26-Anfrage bzgl. Erschließung Bauerwartungsfläche Kapellenäcker

Sehr geehrter Herr Rittler,

wir haben unsere Berechnung hinsichtlich Ihrer Anfrage durchgesehen.
Folgendes ist festzustellen: In der Prognoseberechnung ist die angefragte Fläche mit folgenden Grundlagen bereits vorhanden:

Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung über Retentionszisternen in den privaten Grundstücken

Einleitung des Regenwassers aus öffentlichen Bereichen ungedrosselt.
Die Anschlussstellen sind in beiliegenden Lageplänen gekennzeichnet.

Bei weiteren Fragen rufen Sie mich gerne an.

Mit freundlichen Grüßen
gez. i. A. Christian Hanke



Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Straße 6
D - 86356 Neusäß

Christian Hanke
Dipl.-Ing. FH
Leitung Abteilung Abwasserentsorgung, Wasserversorgung
christian.hanke@steinbacher-consult.com
Phone: +49 (0)821/46 0 59 26
Mobile: +49 (0)151/74 62 39 32 (Neue Nummer!)









Berechnungsergebnisse T= 3 Jahre:

	Einstau, WSP < 0,5m unter GOK		Haltung Auslastung 30% - 60%
	Einstau, WSP < 0,2m unter GOK		Haltung Auslastung 60% - 80%
	Einstau, WSP bis GOK oder Überstauvolumen bis 1,5m³		Haltung Auslastung 80% - 100%
	Schacht mit druckdichter Schachtabdeckung		Überstau, WSP über GOK Überstauvolumen 10m³ bis 50m³
	Überstau, WSP über GOK Überstauvolumen 1,5m³ bis 10 m³		Überstau, WSP über GOK Überstauvolumen über 50m³

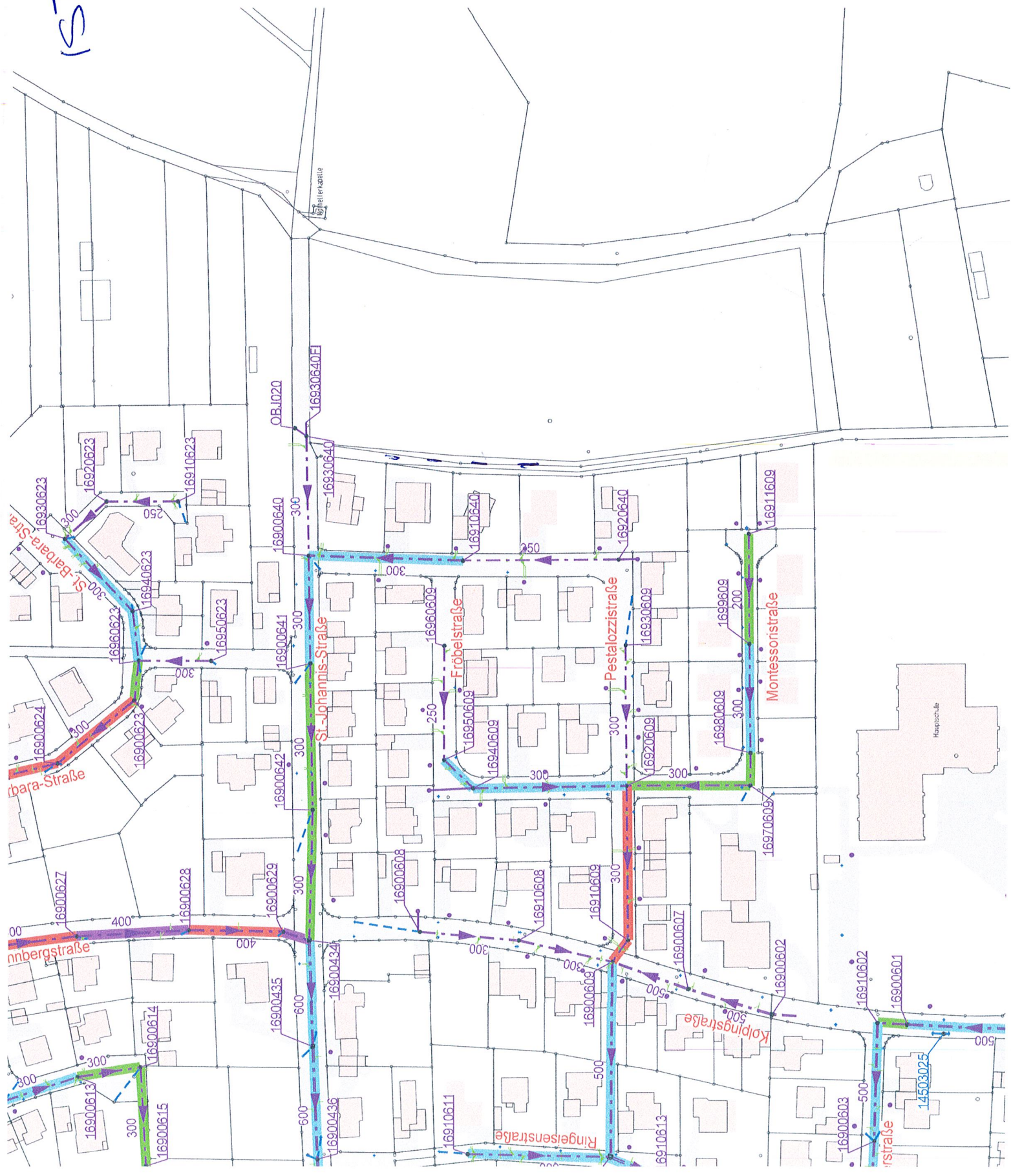
Plangrundlagen:

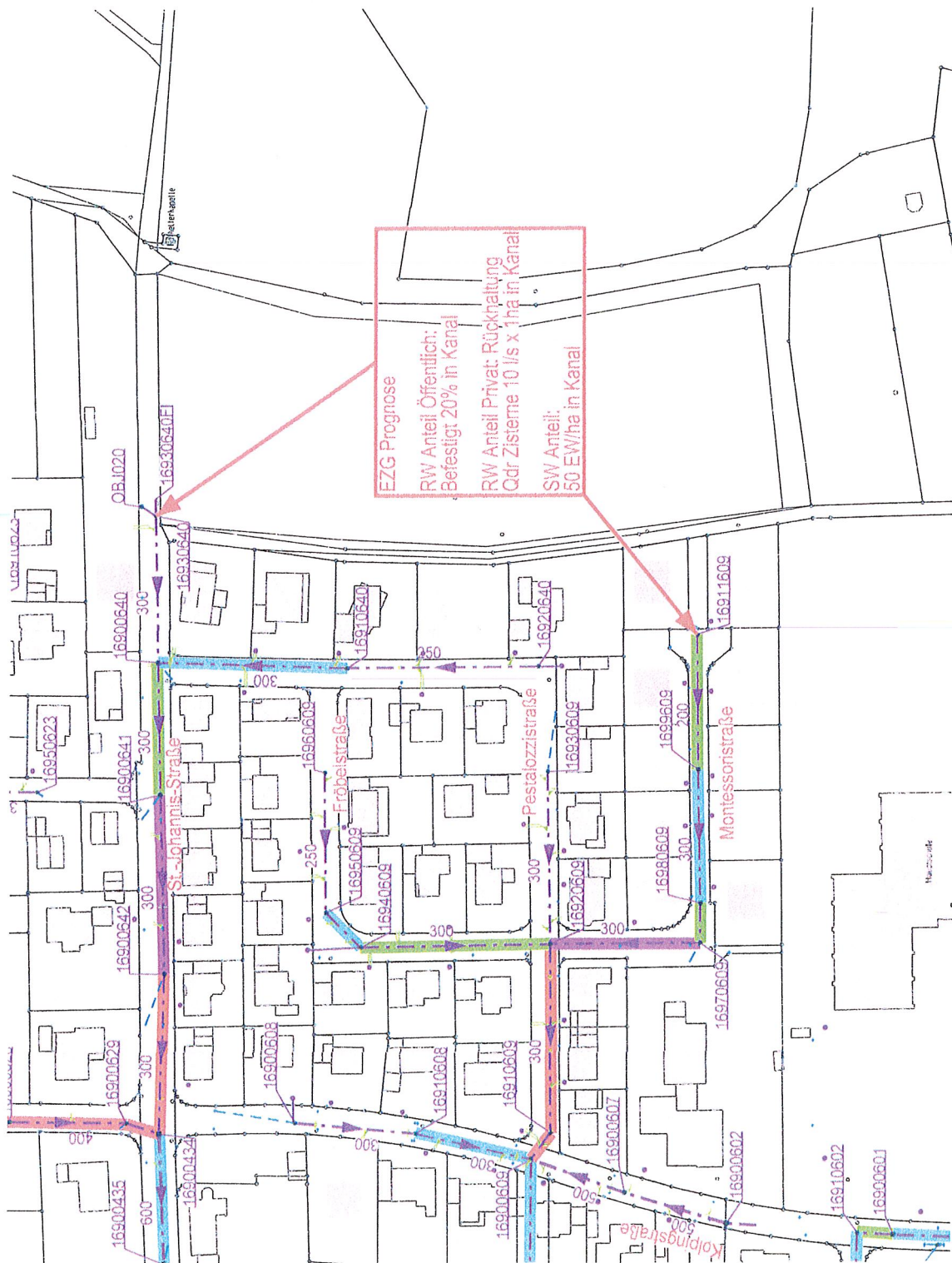
ALKIS	Kartengrundlage Geobasisdaten © Landesamt für Vermessung u. GeoInformation	Stand: 00.00.0000
Kanalkataster	Steinbacher CONSULT Alemannenstraße 19a, 86637 Wertingen	Stand: 23.05.2017

Legende Kanal:

	Bestehender Mischwasserkanal Schachtbezeichnung C442,24 S4450,28		Bestehender Mischwasser Hausanschluss, Schacht Schachtbezeichnung / Höhen
	Bestehender Regenwasserkanal Schachtbezeichnung: C442,24 S4450,28		Bestehender Regenwasser Hausanschluss, Schacht Schachtbezeichnung / Höhen
	Bestehender Schmutzwasserkanal Schachtbezeichnung: C442,24 S4450,28		Bestehender Schmutzwasser Hausanschluss, Schacht Schachtbezeichnung / Höhen
	Bestehende Bachverrohrung Schachtbezeichnung: C442,24 S4450,28		Bestehender Regenwasser Straßensinkkasten SSK Bezeichnung

1ST





EZG Prognose
 RW Anteil Öffentl.ich:
 Befestigt 20% in Kanal
 RW Anteil Privat: Rückhaltung
 Qdr Zisterne 10 l/s x 1ha in Kanal
 SW Anteil:
 50 EW/ha in Kanal

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 18.03.2019 öffentlich
TOP DSNR.:

Bebauungsplanverfahren "Kapellenäcker II"
Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
Billigungs- und Aufstellungsbeschluss

Anlage/n: Entwurf Bebauungsplan „Kapellenäcker II“ Weißenhorn
E-Mail Ing. Büro Steinbacher
Anlage 1 - Auszug Steinbacher Consult (IST-Zustand)
Anlage 1 - Auszug Steinbacher Consult (Prognose Ing. Büro)

Sachbericht:

Der Billigungs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Kapellenäcker II“, Weißenhorn war bereits mehrmals Gegenstand von Bauausschusssitzungen. Zuletzt wurde der Tagesordnungspunkt in der Sitzung vom 09.07.2018 zurückgestellt.

Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt, über das Ing. Büro Steinbacher eine Aussage zu erfragen, in wie weit das Grundstück kanaltechnisch angeschlossen werden kann.

Derzeit wird das Kanalnetz der Stadt Weißenhorn hydraulisch untersucht. Hieraus geht hervor, dass das neue Baugebiet „Erweiterung Kapellenäcker II“ mit geringen Auflagen an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden kann.

Das Ing. Büro Steinbacher hat hierzu am 26.02.2019 in einer E-Mail mit Anlage Stellung bezogen. Vergleichen Sie hierzu die beiliegenden Pläne.

Auszug E-Mail:

Wir haben unsere Berechnung hinsichtlich Ihrer Anfrage durchgesehen.

Folgendes ist festzustellen: In der Prognoseberechnung ist die angefragte Fläche mit folgenden Grundlagen bereits vorhanden:

Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung über Retentionszisternen in den privaten Grundstücken.

Einleitung des Regenwassers aus öffentlichen Bereichen ungedrosselt.

Die Anschlussstellen sind in beiliegenden Lageplänen gekennzeichnet.

Zusätzlich ist angedacht, wie in allen vergangenen Bebauungsplänen festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf privatem Grund zurück gehalten werden muss (Zisternen) und nicht in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden darf. Eingeleitet wird somit nur das Oberflächenwasser der neuen Erschließungsanlage. Auch dieses kann durch Maßnahmen zurückgehalten werden und verspätet in der Kanalnetz eingeleitet werden, was eine weitere Verbesserung für unser Kanalnetz darstellt.

Das von Osten, im Baugebiet ankommende Fremdwasser aus dem Friedhof und der Reichenbacher Straße soll durch Festsetzung im Bebauungsplan durch Versickerungsmaßnahmen, z.B. Sickermulden die neuen Bauplätze vor Fremdwasser

schützen. Die Sickermulden sollen im städtischen Grünstreifen platziert werden (siehe Entwurf). Dies bringt den Vorteil, die neu geschaffenen Bauplätze, sowie die Altanlieger vor dem ankommenden Fremdwasser zu schützen.

Einer möglichen Bebauung steht seitens des Baurechts nichts dagegen. Wie ein solcher Bebauungsplan aussehen könnte sehen Sie anhand des beigelegten Entwurfes.

Den 25m-Abstand zum angrenzenden Wald würde mit einem 3m Fußweg, einem 10m Grünstreifen und einem festgesetzten Baufenster definiert. Somit besteht die Möglichkeit den Bebauungsplan mit 16 großzügigen Bauplätzen zu gestalten.

Aus Sicht der Verwaltung ist es dringend notwendig Bauplätze in Weißenhorn zu schaffen. Zudem sollten die Ausgaben des erworbenen Grundstückes zeitnah wieder gedeckt werden.

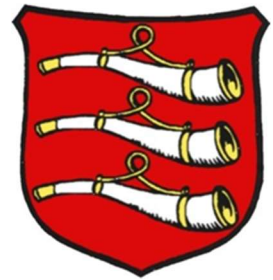
Beschlussvorschlag:

„Für das Grundstück Fl.Nr. 1953 in Weißenhorn soll ein Bebauungsplan „Kapellenäcker II“ aufgestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.“

Natalie Merk

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

STADT WEISSENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

„Flurnummer 215/4 in Wallenhausen“

SATZUNG, BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

Fassung vom 18.03.2019

Projektnummer 18017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Stand 06.03.2019

Bearbeitung:
Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) PLANZEICHNUNG	4
B) PLANZEICHENERKLÄRUNG	5
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise, Grenzabstände	6
4. Gestaltungsfestsetzungen	7
5. Bodenschutz und Grünordnung	8
6. Immissionsschutz	9
7. Inkrafttreten	9
D) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Niederschlagswasser	10
2. Immissionsschutz	11
3. Denkmalschutz	11
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
E) VERFAHRENSVERMERKE	13
F) BEGRÜNDUNG	14
1. Anlass der Planung	14
2. Beschreibung des Planbereiches	14
3. Planungskonzept	16
4. Artenschutzrechtliche Belange	17

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan „Flurnummer 215/4 in Wallenhausen“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

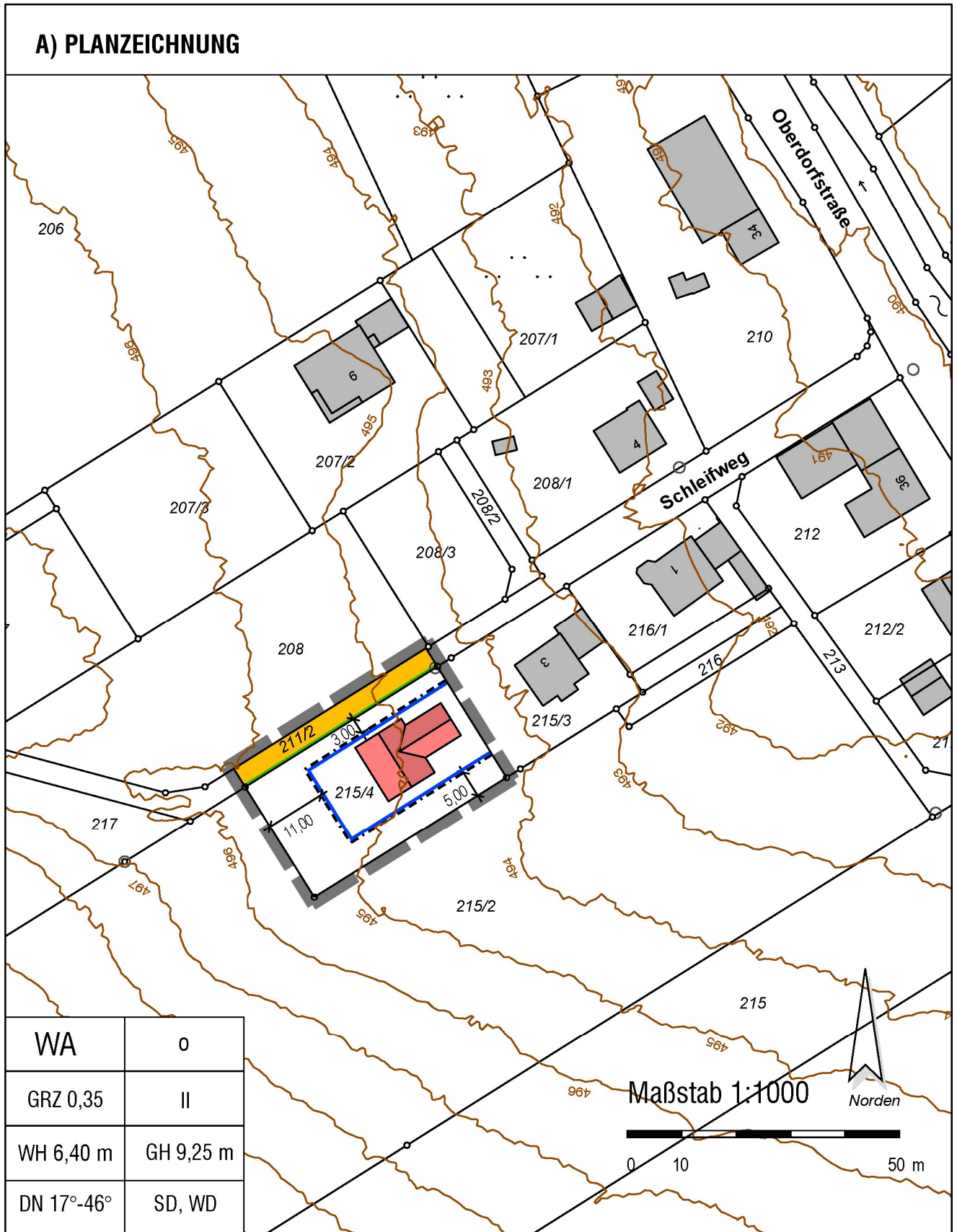
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 18.03.2019
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.03.2019
- E) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- D) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung um 18.03.2019

A) PLANZEICHNUNG



B) PLANZEICHENERKLÄRUNG

B1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl

o offene Bauweise

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,40 m max. zulässige Wandhöhe


GH 9,25 m max. zulässige Gesamthöhe

DN 17°-46° Dachneigungen von 17°-46° zulässig

SD, WD Sattel- oder Walmdach zulässig


 Baugrenzen

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen

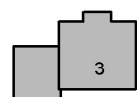
 Straßenbegrenzungslinie


4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes


B2) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden

 Maßzahl in m

 bestehende Geländehöhen in m ü. NHN

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe der baulichen Anlagen und Bezugspunkte

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,10 m über Oberkante anliegender Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte liegen, gemessen in Gebäudemitte im Lot auf die Fahrbahn. Bezugspunkt für Wand- und Gesamthöhe ist die tatsächliche Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptgebäude sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maximal ein Nebengebäude ist außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Maße nicht überschritten werden:

- Grundfläche max. 15 m²
- Länge max. 5,0 m
- Traufhöhe max. 2,5 m
- Firsthöhe max. 3,5 m über vorhandenem Gelände
- Grenzabstand min. 1,0 m

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO.

3.4 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO) sind nicht zulässig.

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen, Dachneigungen

Es sind Dachneigungen von 17° - 46° zulässig.

Für das Hauptgebäude ist ein Sattel- oder Walmdach mit naturroten, rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Als Dachaufbauten sind Dachgauben in Form von Schlep- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgauben oder, entsprechend dem Hauptdach, als Walmdach zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

Die Firsthöhe von Nebendächern sowie Gegengiebeln muss mindestens 50 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach zu errichten. Flachdächer müssen begrünt werden.

4.2 Firstrichtung

Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzung zu errichten.

4.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Außenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten, oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton, Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen ist unzulässig.

Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen.

Bei Wintergärten oder Swimmingpools sind auch Glasdächer und -wände zulässig.

4.4 Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen. Sie dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen einschließlich des Sockels maximal 1,50 m hoch, bezogen auf das natürliche Gelände, und nicht als Mauer errichtet werden. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante oder Zaunsockel ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

4.6 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

5. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

5.1 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

Der Geländeverlauf ist gleichmäßig so herzustellen, dass keine Böschungen oder sichtbare Stützwände mit mehr als 50 cm Höhe entstehen.

5.2 Versiegelung

Asphalтиerte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Befestigte Flächen von mehr als 30 m² sind naturnah und wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

5.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Je angefangene 400 m²Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume zu pflanzen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen.

Die Verwendung von buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist an der Grenze zur freien Landschaft nicht zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

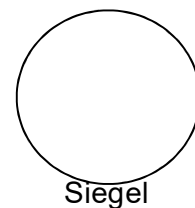
7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



D) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll vorrangig versickert werden. Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Hanglage ist bei Starkregen mit dem Abfließen von Oberflächenwasser zu rechnen. Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, das Gelände so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vom Gebäude abgeleitet wird. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Aufgrund der bekannten Geologie kommt eine Erdwärmesondenanlage hier nicht in Frage.

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

3. DENKMALSCHUTZ

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

(Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Die Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

- 2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich und erneut vom bis beteiligt.

- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich und erneut vom bis öffentlich ausgelegt.

- 4) Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 5) Ausgefertigt

Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 6) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Weißendorf, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnflächen für Eigenheimbebauung. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem in Bauplatzgröße abgeteilten Grundstück ein Wohnhaus errichten.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Flur Nummer 215/4 mit einer Größe von 1001 m² und eine Teilfläche der anliegenden Erschließungsstraße Flur-Nr. 211/2 innerhalb des Gemeindegebietes von Weißenhorn, Gemarkung Wallenhausen.

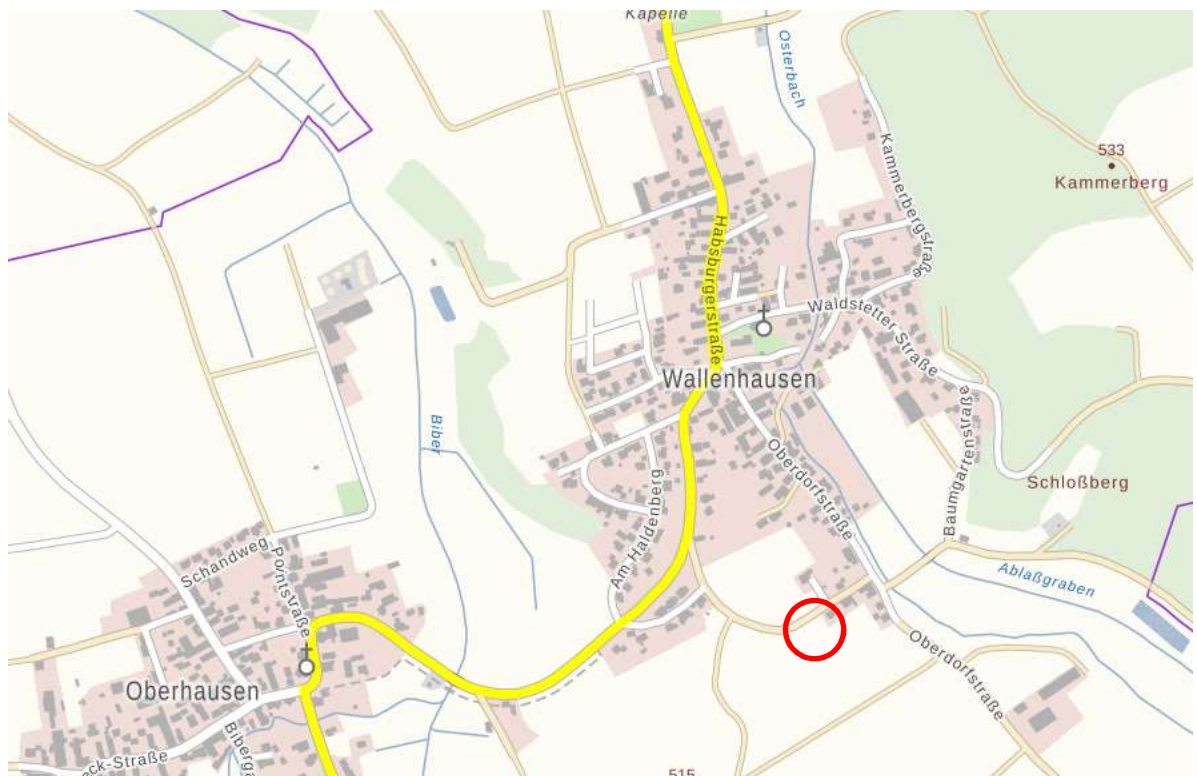


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Weißenhorn am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Wallenhausen. In ca. 130 m Abstand befindet sich der Osterbach, welcher ca. 5 m tiefer liegt. Die Verkehrserschließung erfolgt über den befestigten Schleifweg, welcher im Osten in die Oberdorfstraße und im Norden in die Habsburgerstraße mündet.

Östlich angrenzend bestehen bereits bebaute Einzelhausgrundstücke. Über die dort vorhandenen Anlagen (Kanal, Wasser, Strom) ist die Erschließung des geplanten Bauvorhabens gesichert.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Erschließungsstraße (Schleifweg) und daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch bestehende Wohnbebauung
- Im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.04.2006 liegt das Grundstück innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Streuobstwiese kann in der Natur und im Luftbild nicht mehr erkannt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

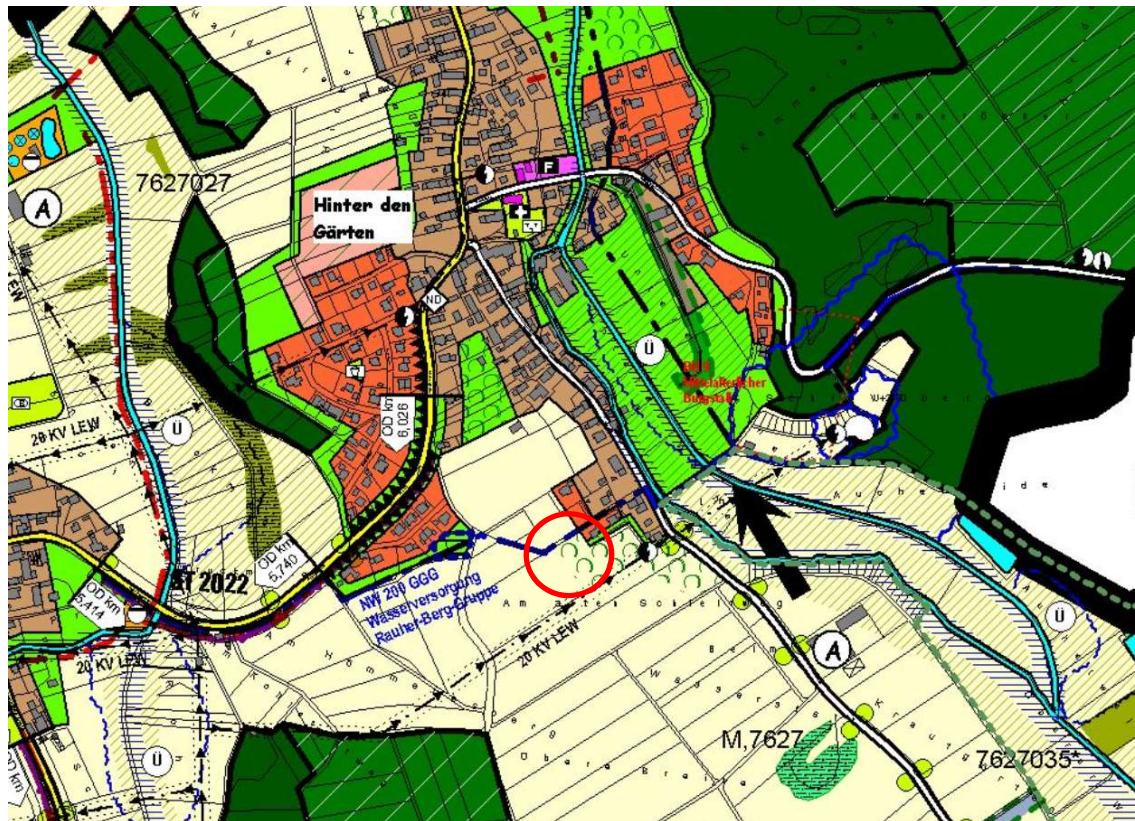


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn, o. M.

3. PLANUNGSKONZEPT

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Der 2. Senat des BayVGH hat sich in seinem Beschluss vom 09.05.2018 mit dem Begriff Wohnnutzung des § 13b BauGB befasst und festgestellt, dass im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO wegen ihres Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind. Der 15. Senat des BayVGH hat in seiner Entscheidung vom 04.05.2018 einen weitergehenden Ausschluss von Nutzungen gefordert, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Dem wurde mit den Festsetzungen Rechnung getragen.

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung wird hier die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in Anlehnung an die Umgebung festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Einzelhäusern mit höchstens zwei Wohnungen wird dem Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur und somit dem vorhandenen Ortsbild Rechnung getragen.

Mit der Größe des Grundstücks und den Festsetzungen wie einer Gesamthöhe von max. 9,25 m mit Sattel- oder Walmdach ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine Anpassung an das Ortsbild.

Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden die Baugrenzen relativ eng gefasst, um dem jetzigen Eigentümer den Wunsch zur Bebauung nachzukommen. Gleichzeitig soll Spekulationen vorgebeugt und eine ungeeignete städtebauliche Entwicklung wie Mehrfamilienhäuser oder Grundstücksteilung und zusätzliche Wohngebäude verhindert werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Osten ebenfalls mit Einzelhäusern wird die Planung keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Durch die Anzahl der Grundstücke kann auf eine Untersuchung der möglichen Verfügbarkeit von Grundstücken im Innerortsbereich verzichtet werden.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Im Bearbeitungsgebiet ist kein Biotop vorhanden.

Eine Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Es ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich. Wesentliche Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 18.03.2019

öffentlich

TOP 7.

DSNR.: BA 51/2019

Bebauungsplanverfahren "Flurnummer 215/4 in Wallenhausen"
Satzungsbeschluss

Anlage/n: Planunterlagen

Sachbericht:

Der Grundstückseigentümer möchte auf dem in Bauplatzgröße abgeteilten Grundstück ein Wohnhaus errichten.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der geringfügigen Größe des Gebietes und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung wurde eine Auslegungsdauer von 32 Tagen als ausreichend erachtet.

Beteiligungsverfahren

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Die Planung war öffentlich ausgelegt.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 02 Regierung von Schwaben, höhere Landesbehörde
- 05 Vermessungsamt Günzburg
- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 08 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn
- 11 M-Net
- 12 miecom
- 13 Bund Naturschutz
- 14 Landesbund für Vogelschutz
- 16 Bayerischer Bauernverband
- 17 Kreisheimatpfleger Ambs
- 19 Stadt Illertissen
- 20 Stadt Senden
- 23 Markt Buch

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- 03 Regionaler Planungsverband vom 20.02.2019
- 07 LEW Verteilnetz GmbH vom 25.02.2019
- 09 Terranets vom 22.12.2017
- 10 Schwabennetz vom 16.01.2018
- 15 AELF Krumbach vom 14.02.2019
- 18 Amt für ländliche Entwicklung vom 25.02.2019
- 19 Stadt Illertissen vom 30.01.2019

21	Stadt Vöhringen	vom 31.01.2019
22	Bellenberg	vom 23.02.2019
24	Pfaffenhofen a. d. Roth	vom 12.02.2019
25	Gemeinde Roggenburg	vom 31.01.2019

Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

01	Landratsamt Neu-Ulm	vom 26.02.2019
04	Wasserwirtschaftsamt	vom 18.02.2019
01	Landratsamt Neu-Ulm vom 26.02.2019	

I.) Naturschutz und Landschaftspflege:

Satzung:

Es wird gebeten, den letzten Satz unter Punkt 4.5 ersatzlos zu streichen und den übrigen Text anzupassen, da Zaunsockel im Übergangsbereich zur freien Landschaft aus ökologischer und landschaftsbildgestalterischer Sicht generell unerwünscht sind. Dies gilt nicht nur wegen ihrer Undurchlässigkeit für Kleintiere, sondern auch wegen der negativen Auswirkungen von Zaunsockeln auf das Orts- und Landschaftsbild.

Grünordnung:

a) Die Formulierung unter Punkt 5.2 „Versiegelung“ sollte überarbeitet werden. In der vorliegenden Fassung kann der Text so verstanden werden, dass sämtliche Gartenflächen mit Schotterrassen, Rasensteinen o. Ä. zu befestigen sind.

b) Die im Flächennutzungsplan auf der Südseite der bestehenden Häuserzeile dargestellte Ortsrandeingrünung sollte auch hier fortgeführt und durch Pflanzgebote für die Südseite konkretisiert werden.

II.) Wasserrecht und Bodenschutz:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die gesetzlichen Vorschriften zur Versickerung von Niederschlagswasser werden im Textteil erläutert. Es sollte noch eine ergänzende Formulierung aufgenommen werden, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen vorrangig zu versickern ist.

Für den Fall, dass kein sickerfähiger Untergrund vorliegt und eine Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist, sollte der Einbau einer selbsttätig teilentleerenden Zisterne vorgeschrieben und das freizuhaltende Volumen konkret vorgegeben werden.

Hangwasser

Aufgrund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Hanglage ist bei Starkregen mit dem Abfließen von Oberflächenwasser zu rechnen. Welche Vorsorgemaßnahmen gegen eine Überflutung des Baugrundstücks bzw. Gebäudes getroffen werden können und die Grundsätze des § 37 Abs. 1 WHG sollten in den Hinweisen noch erläutert werden. Die in Ziffer C 2 genannte Sockelhöhe sollte angemessen erhöht werden.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Zu I) Grünordnung

Satzung

Um sicher zu stellen, dass kein Niederschlagswasser in das Grundstück eindringt, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Stellungnahme WWA vom 18.02.2019) empfohlen, die zulässige Höhe des Sockels zu erweitern.

Grünordnung

- a) Dem Vorschlag kann nachgekommen werden. Zur Klarstellung kann der Satz um das Wort „Befestigte“ Flächen von mehr als ... ergänzt werden.
- b) In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Grundstückseigentümer selbständig ihren Garten randlich eingrünen, um sich vor Einblicken von außen zu schützen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und der geringen Wirkung in die Landschaft kann auf eine Festsetzung einer Eingrünung verzichtet werden, auch wenn die wünschenswerte Eingrünung nicht hergestellt würde.

Beschlussvorschlag

Die Bauleitplanung ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern. Sockel bleiben weiterhin zulässig.

Beschluss: _____:

Zu II) Wasserrecht und Bodenschutz

Niederschlagswasserbeseitigung

In erster Linie gilt die EWS der Stadt Weißenhorn. Die Hinweise können zusätzlich, soweit nicht bereits vorhanden, in die Textlichen Hinweise zum Bebauungsplan durch redaktionelle Änderung aufgenommen werden.

Hangwasser

Zur besseren Lesbarkeit des Geländeverlaufs werden in der Planzeichnung die Höhenlinien mit aufgenommen. Eine zusätzliche Erhöhung des Zaunsockels würde bei Starkregen zu einem (noch höheren) Rückstau auf das höher gelegene Grundstück führen. Dies würde dem § 37 Abs.1 WHG widersprechen. Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, das Gelände so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vom Gebäude abgeleitet wird.

Beschlussvorschlag

Die Bauleitplanung ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern. Die Höhenlinien sind in der Planzeichnung darzustellen.

Beschluss: _____:

04 Wasserwirtschaftsamt vom 18.02.2019

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung (~7 %) kann es infolge von Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Werden diese Hinweise berücksichtigt, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bezüglich BP „Flurnummer 215/4 in Wallenhausen“

Fachliche Würdigung und Abwägung

Zur besseren Lesbarkeit des Geländeverlaufs werden in der Planzeichnung die Höhenlinien mit aufgenommen. Bei geeigneter Geländeausbildung kann ankommendes Niederschlagswasser wie bisher über das Grundstück fließen. Eine zusätzliche Erhöhung des Zaunsockels würde bei Starkregen zu einem (noch höheren) Rückstau auf das höher gelegene Grundstück führen. Dies würde dem § 37 Abs.1 WHG widersprechen. Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, das Gelände so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vom Gebäude abgeleitet wird.

Beschlussvorschlag

Die Bauleitplanung ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern. Die Höhenlinien sind in der Planzeichnung darzustellen. Die Hinweise sind in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Beschluss: _____ : _____

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtrat beschließt den von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeiteten Bebauungsplan „Flurnummer 215/4 in Wallenhausen“ in der Fassung vom 18.03.2019 als Satzung.“

Natalie Merk

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 18.03.2019

öffentlich

TOP 8.

DSNR.: BA 2/2019

BG Oberreichenbach**Vorstellung Planung, Freigabe Ausschreibung**Anlage/n:Sachbericht:

Das Ing. Büro Kling erstellt derzeit die Planung des Baugebiets Kreuzäcker im ST Oberreichenbach. Für die 9 Bauplätze wird eine ca. 135 m lange Stichstraße mit Wendepalte, Breite Fahrbahn 5,5 m, Breite Gehweg 1,50 m hergestellt. Im Bereich der Böschung wird ein tiefer Geländeeinschnitt erforderlich. Um steile Böschungen zu vermeiden, wird eine beidseitige Gabionenwand hergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Regen- und Schmutzwasser wird separat, wie im restlichen Ort, abgeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des überwiegend lehmigen Untergrundes nicht sinnvoll und auch nicht wirtschaftlich.

Wegen des nach Westen ansteigenden Geländes wird am Rand des Baugebietes der Bau einer Mulde erforderlich, um Niederschlagswasser aus dem Außengebiet um das Baugebiet herumzuleiten.

Für die Wasserversorgung wird eine Hauptleitung DN 100 hergestellt.

Der Schmutzwasserkanal und die Wasserleitung müssen bis zu den bestehenden Leitungen in der Einmündung zur Bildsäulestraße verlängert werden.

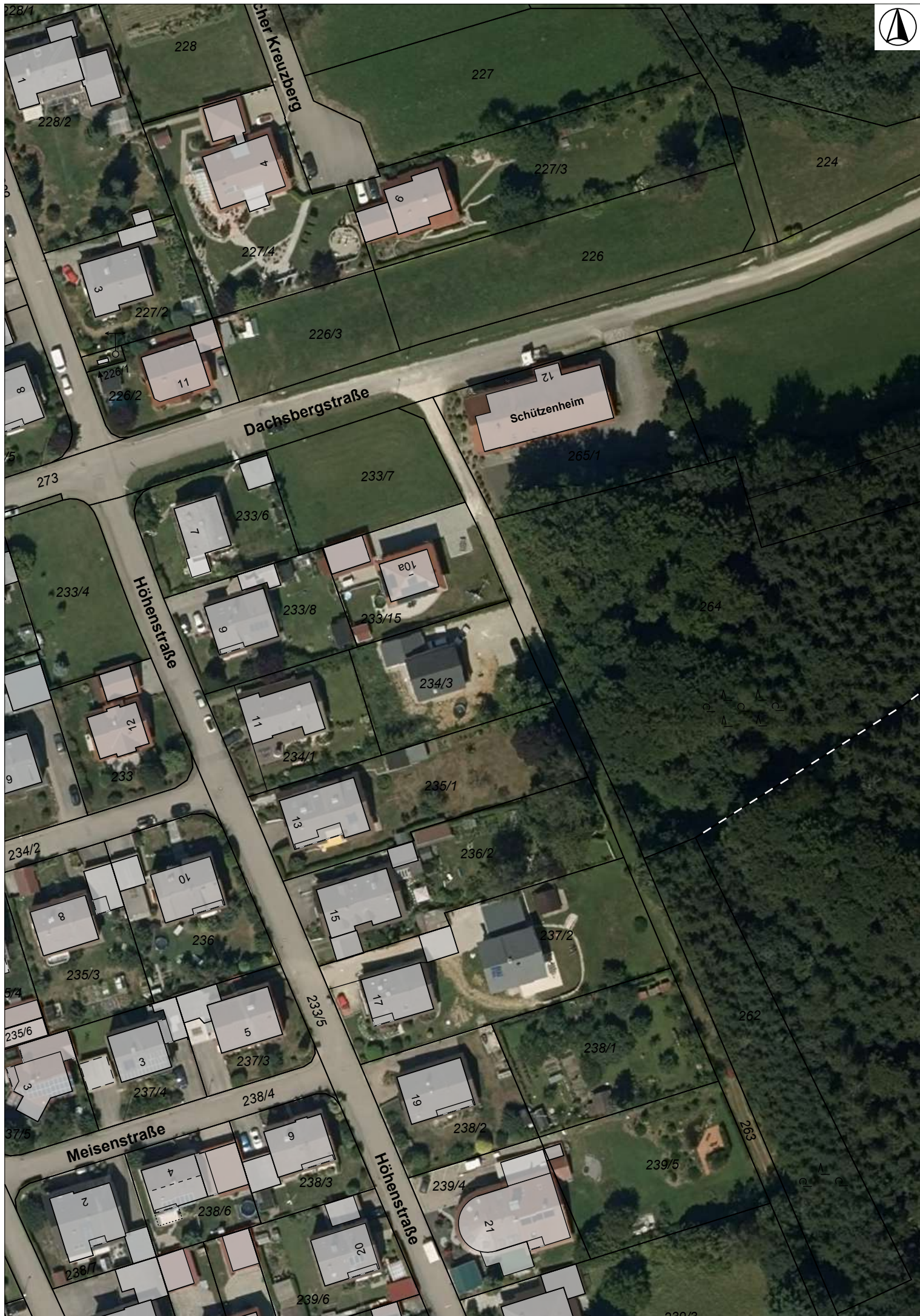
In den diesjährigen Haushalt wurden ca. 90 % der geschätzten Kosten eingestellt:

- Straßenbau 110.000,-€
- Kanalbau 130.000,-€
- Wasserleitungsbau 38.000,-€
- Erweiterung Beleuchtung 15.000,-€
- Die Anbindung mit Glasfaser für DSL wird bei der Telekom bzw. der Fa. Mecom angefragt.

Die Planung wird bis Ende Januar vorgegt. Für eine zügige Umsetzung sollten die Bauarbeiten umgehend ausgeschrieben werden, damit die Bauarbeiten bis zum Herbst abgeschlossen werden können. Die Ausschreibung und Bauleitung wird vom städtischen Bauamt erbracht.

Beschlussvorschlag:

Die Bauarbeiten für Erschließung des Baugebietes Kreuzäcker sollen zügig ausgeschrieben werden.



Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 18.03.2019

öffentlich

TOP 9.

DSNR.: BA 41/2019

Aufstufung eines Teilstückes des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bezeichnung "Anwandweg am Rufenberg" zur OrtsstraßeAnlage/n: 2 LagepläneSachbericht:

Im Jahr 2014 wurde für einzelne Grundstücke in der Höhenstraße ein Bebauungsplan erstellt, um die Bebauung im hinteren Bereich zu ermöglichen. Das Grundstück mit der nunmehr gültigen Flurnummer 234/3 Gemarkung Bubenhausen wurde in diesem Verfahren ebenfalls berücksichtigt und ist zwischenzeitlich mit einem Wohnhaus bebaut. Die Zufahrt erfolgt über einen derzeit noch als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmeten Weg mit der Bezeichnung „Anwandweg am Rufenberg“.

Nachdem an dem von der Dachsbergstraße bis zum vorgenannten Grundstück reichenden Teilstück des Weges mittlerweile drei bebaubare bzw. bebaute Grundstücke anliegen, welche durch dieses erschlossen sind bzw. werden könnten, wird vorgeschlagen, diesen Bereich zur Ortsstraße aufzustufen. Die aufzustufende Strecke kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Der Teilbereich des Feld- und Waldweges dient nun vorrangig der Erschließung von bebauten Grundstücken und nicht mehr als Feld- und Waldweg.

Aufgrund der geringen Länge und da das Straßenstück lediglich als Zufahrt zu den beiden Wohnhäusern dient, wird vorgeschlagen, dieses der Dachsbergstraße zuzuordnen und nicht als eigenständige Straße mit neuer Bezeichnung zu widmen.

Das Bestandsverzeichnis ist dementsprechend zu ändern. Die Länge der Dachsbergstraße wird um 0,072 km erhöht. Die Gesamtlänge beläuft sich damit auf insgesamt 0,372 km. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Bei der Widmung des öffentlichen Feld- und Waldweges ist der Endpunkt neu festzulegen auf die Einmündung in die Dachsbergstraße bei der Südostecke des Grundstücks Fl.Nr. 234/3 Gemarkung Bubenhausen. Die Länge ist abzuändern auf 0,210 km.

Beschlussvorschlag:

„Das bisher als öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Bezeichnung „Anwandweg am Rufenberg“ gewidmete Teilstück zwischen Dachsbergstraße und Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 234/3 Gemarkung Bubenhausen wird zur Ortsstraße aufgestuft und der Dachsbergstraße zugeordnet.

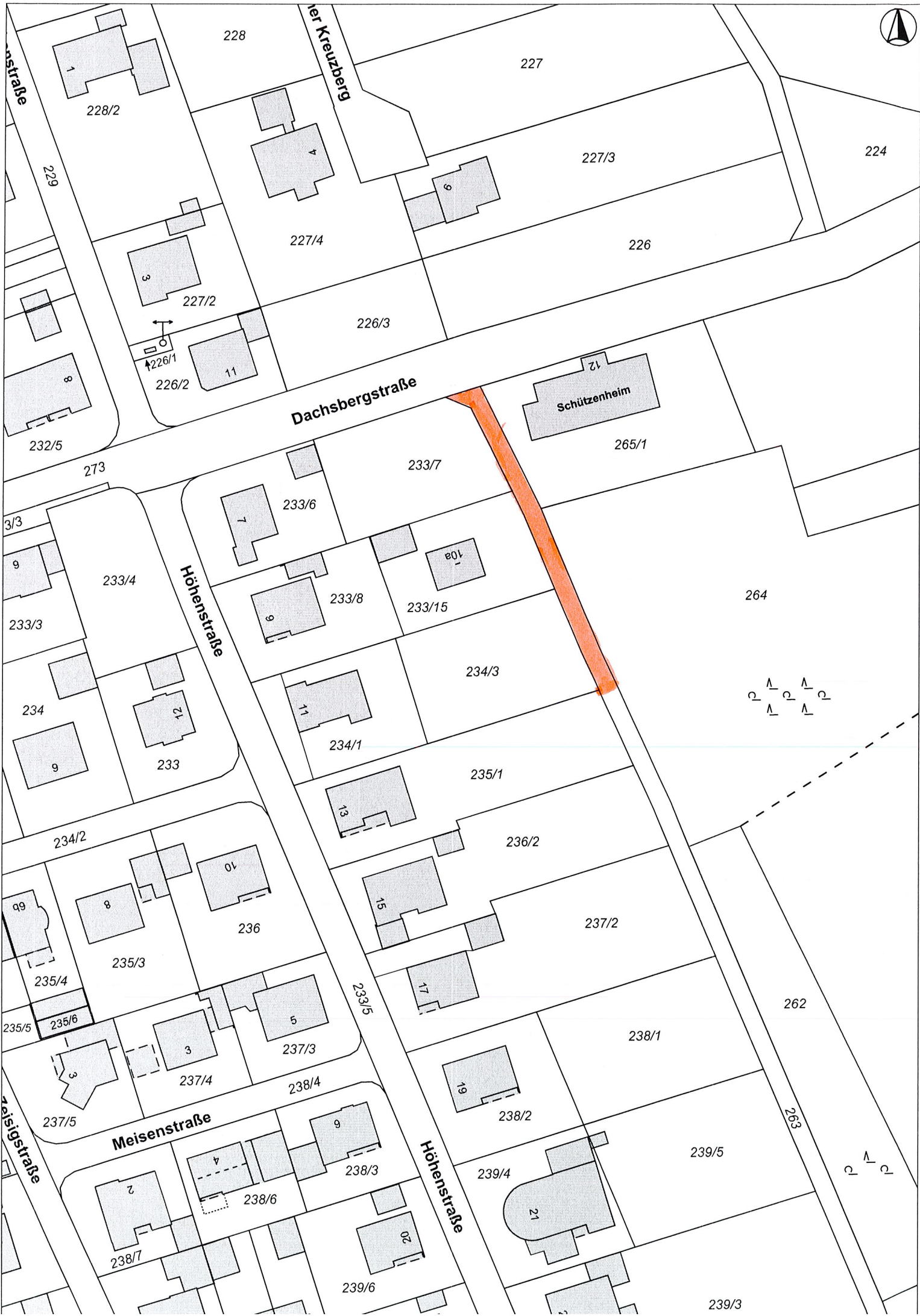
Die Gesamtlänge der Dachsbergstraße ist im Bestandsverzeichnis auf 0,372 km zu ändern.

Der Endpunkt des öffentlichen Feld- und Waldweges ist auf die Einmündung in die Dachsbergstraße bei der Südostecke des Grundstücks Fl.Nr. 234/3 Gemarkung

kung Bubenhausen neu festzulegen. Die Länge des Weges ist auf 0,210 km zu reduzieren.“

Melanie Hintersser
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister



Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 18.03.2019

öffentlich

TOP 10.

DSNR.: BA 43/2019

Verbot für Kraftfahrzeuge in der BeethovengasseAnlage/n:Sachbericht:

Stadtrat Bernhard Jüstel stellte per E-Mail vom 12.02.2019 bei der Stadtverwaltung Weißenhorn den Antrag, in der Beethovengasse ein Verbot für Kraftfahrzeuge, ausgenommen Anlieger, einzuführen. Dieser Antrag hat folgenden Wortlaut:

"Verbot für Kraftfahrzeuge nach StVO Zeichen 260 und Zusatzzeichen 1028-30 (Anlieger frei)Begründung:

Um eine Abhilfe der Problematik, nämlich die Beethovengasse vom unberechtigten Durchgangsverkehr zu befreien, ist die Aufstellung der oben aufgeführten Verbotsschilder nach der StVO in den Einfahrtsbereichen südlich und nördlich (Schul- und Josef-Holl-Straße) nötig. Im Hinblick auf das ISEK und der VU darf ich darauf hinweisen, dass im Falle einer Umsetzung einer Einbahnregelung für die Reichenbacher Straße zwischen Hauptplatz und Oberhauser Straße die Verkehrsbeschränkung in der Beethovengasse dringendst angezeigt ist, um Fremd- und Schleichverkehr in diesem Bereich zu vermeiden (aktiver Anwohnerschutz).

Kosten:

Die Kosten für die Beschaffung und Aufstellung der Verkehrsschilder sind in der Verhältnismäßigkeit zum Nutzen gering und in den laufenden Verwaltungshaushalt einzustellen.

Ich bitte, den Antrag zu prüfen und in der nächstmöglichen Bauausschusssitzung als Tagungsordnungspunkt zu behandeln."

Die Polizeiinspektion Weißenhorn wurde um eine Stellungnahme zum Sachverhalt gebeten. Aus polizeilicher Sicht gibt es keine Einwände, den Fahrzeugverkehr in der Beethovengasse für die Allgemeinheit zu sperren. Allerdings wird keine Notwendigkeit für eine derartige Maßnahme gesehen. In der Gasse gibt es so gut wie keinen Fahrzeugverkehr und aufgrund der Enge kann ohnehin nicht schnell gefahren werden.

Die vorgeschlagene Beschilderung wäre nicht ausreichend, da die Beethovengasse nicht nur von der Schulstraße und der Josef-Holl-Straße befahrbar, sondern auch direkt von der Reichenbacher Straße zu befahren ist.

Die Verwaltung lehnt die Einführung eines Verbotes für Kraftfahrzeuge, ausgenommen Anlieger, in der Beethovengasse ab. Die Beethovengasse ist als Ortstraße ohne jegliche Widmungsbeschränkungen gewidmet. Sie ist daher von jedermann ohne Einschränkungen nutzbar. Die Aussage, dass die Beethovengasse vom unberechtigten Durchgangsverkehr befreit werden muss, trifft daher nicht zu. Die Aufstellung der gewünschten Beschilderung würde der Widmung widersprechen.

Bezüglich der möglichen Einführung einer Einbahnstraßenregelung im Bereich Reichenbacher Straße/Schulstraße/Josef-Holl-Straße hat die Polizeiinspektion Weißenhorn bereits mit ihrer Stellungnahme an Stadtrat Bernhard Jüstel vom 27.12.2018 mitgeteilt, dass diese sich nicht realisieren lässt. Damit ist das Argument der Vermeidung von Fremd- und Schleichverkehr ebenfalls nicht zutreffend.

Die Frage der Kosten, die hier natürlich ohnehin nicht den Ausschlag geben kann, stellt sich daher nicht.

Beschlussvorschlag:

"Die Anordnung eines Verbotes für Kraftfahrzeuge nach Zeichen 260 StVO mit dem Zusatzzeichen 1020-30 StVO (Anlieger frei) in der Beethovengasse wird abgelehnt."

Katrin Töpfer
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 18.03.2019

öffentlich

TOP 11.

DSNR.: BA 37/2019

Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt von WeißenhornAnlage/n:Sachbericht:

Nachdem der Antrag auf Einrichtung einer Parkraumwirtschaftungszone in der Innenstadt von Weißenhorn in der Sitzung des Bau- und Werksausschusses am 07.05.2018 abgelehnt wurde, hat die Verwaltung noch einmal die im Rahmen der Diskussion vorgebrachten möglichen Änderungen geltender Parkregelungen an einzelnen Standorte geprüft.

Fuggerstraße:

Der Einführung einer zeitlichen Beschränkung der derzeitigen Begrenzung der Parkdauer auf zwei Stunden kann von Seiten der Verwaltung zugestimmt werden. Im Zuge einer Vereinheitlichung sollte in Anlehnung an die Vorschriften für die Altstadt und die Memminger Straße folgendes Zusatzzeichen jeweils an der bestehenden Beschilderung angebracht werden: "Mo - Fr 8 - 18 h, Sa 8 - 13 h" Dieser Vorgehensweise sollte auch die derzeitige Öffnungszeit der Schlegelschen Buchhandlung bis 18.30 Uhr nicht entgegenstehen.

Josef-Holl-Straße:

Einer Erhöhung der derzeit für die nördlichen Parkbuchten an der Musikschule geltenden Parkzeitbegrenzung von 1 ½ Stunden auf 2 Stunden wird im Hinblick auf eine Vereinheitlichung von Parkzeiten seitens der Verwaltung zugestimmt.

Die Parkzeitbegrenzung gilt bereits von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Eine zusätzliche Beschränkung am Samstag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr wird hier nicht als sinnvoll angesehen. Diese ist nicht erforderlich, da die Musikschule am Samstag geschlossen ist.

Daher ist das bestehende Zusatzzeichen durch folgende Zusatzzeichen zu ersetzen:

Zeichen 1040-32 StVO (Parkscheibe 2 Stunden) und

Zeichen 1042-33 StVO (zeitliche Beschränkung) "Mo - Fr 8 - 18 h"

Schulstraße im Bereich zwischen Josef-Holl-Straße und Reichenbacher Straße:

Die Einführung einer Parkzeitbeschränkung für die derzeit unbegrenzt zur Verfügung stehenden Parkflächen wird von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet. Mit dieser Maßnahme würde Parkraum in Innenstadtnähe für Dauerparker verloren gehen, der dringend benötigt wird.

Beschlussvorschlag:

"In der Fuggerstraße wird die Einführung einer zeitlichen Beschränkung der derzeitigen Begrenzung der Parkdauer auf zwei Stunden für die Zeit von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Samstag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr beschlossen. Das Zusatzzeichen 1042-33 StVO (zeitliche Beschränkung) "Mo - Fr 8 - 18 h; Sa 8 - 13 h" ist jeweils an der bestehenden Beschilderung anzubringen. Die vorgenannten Verkehrszeichen werden hiermit verkehrsrechtlich angeordnet.

In der Josef-Holl-Straße wird eine Erhöhung der derzeit für die nördlichen Parkbuchten an der Musikschule geltenden Parkzeitbegrenzung von 1 ½ Stunden auf 2 Stunden in der Zeit von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr beschlossen. Das bestehende Zusatzzeichen ist durch folgende Zusatzzeichen zu ersetzen:

Zeichen 1040-32 StVO (Parkscheibe 2 Stunden) und
Zeichen 1042-33 StVO (zeitliche Beschränkung) "Mo - Fr 8 - 18 h"

Auch diese vorgenannten Verkehrszeichen werden hiermit verkehrsrechtlich angeordnet.

Eine zusätzliche Beschränkung am Samstag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr wird abgelehnt.

Die Einführung einer Parkzeitbeschränkung in der Schulstraße im Bereich zwischen Josef-Holl-Straße und Reichenbacher Straße für die derzeit unbegrenzt zur Verfügung stehenden Parkflächen wird abgelehnt."

Katrin Töpfer
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 18.03.2019

öffentlich

TOP 12.

DSNR.: BA 44/2019

Erteilung von Anwohnerparkausweisen für die Innenstadt von WeißenhornAnlage/n:Sachbericht:

Derzeit ist es gängige Praxis, für die Kurzparkzone in der Innenstadt von Weißenhorn, die alle Straßen zwischen dem Oberen und dem Unteren Tor sowie die Östliche Promenade umfasst, Parkausweise neben den Bewohnern auch Gewerbetreibenden einschließlich Ärzten etc. zur Verfügung zu stellen. Momentan werden pro Gewerbe zwei Ausweise erteilt.

Diese Vorgehensweise ist allerdings nach den rechtlichen Vorgaben in Frage zu stellen. Die Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sieht allgemeine Parkerleichterungen in Form von Ausnahmegenehmigungen nach § 46 Abs. 1 StVO nur zu Gunsten von Schwerstbehinderten, Blinden und Anwohnern vor. Hingegen sind Parksonderrechte für Behörden, Ärzte oder Firmen wegen fehlender verkehrsrechtlicher Ermächtigung nach § 6 Straßenverkehrsgesetz (StVG) unzulässig. Für deren Parkbedürfnisse kann in Härtefällen eine Ausnahmegenehmigung nach § 46 Abs. 1 StVO erteilt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der Antragsteller gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern unverhältnismäßig stark belastet wird, die Verweigerung der Ausnahme sich somit als eine unbillige, nicht von der StVO gewollte Härte erweisen würde. Das ist bei dem Begehren vieler Berufsgruppen auf Freistellung von den Halt- und Parkverboten grundsätzlich nicht der Fall. Berufliche Belastungen durch Parkraumangel müssen von allen gleichermaßen getragen werden.

Derzeit sind für die Innenstadt von Weißenhorn einschließlich der Östlichen Promenade 300 Parkausweise ausgestellt. Eine grobe Zählung der vorhandenen Parkflächen hat eine Zahl von ca. 176 ergeben. Es sind daher wesentlich mehr Parkausweise im Umlauf als überhaupt Flächen vorhanden sind.

Bei einer generellen Abschaffung von Parkausweisen für Gewerbetreibende ist eine Flut von Protesten zu befürchten. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vorerst vor, nur noch einen Parkausweis je Gewerbe auszustellen.

Stadtrat Herbert Richter stellte bezüglich der o. g. Problematik folgende Fragen:

"Sind die Ausweise zeitlich befristet?

Sind die Ausweise auf ein bestimmtes Fahrzeug (Kennzeichen) beschränkt?

Was passiert mit den Anwohnerparkausweisen für Privatpersonen?

Zeitliche Befristung?

Personalisierung bzw. Gültigkeit für ein bestimmtes Fahrzeug?

Beschränkung der Anzahl der ausgegebenen Ausweise auf fiktiv vorhandene bzw.

abgelöste Stellplätze?"

Die Anwohnerparkausweise werden zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren ausgestellt. Eine Verlängerung bzw. Neuausstellung muss der Anwohner wieder selbständig beantragen.

Für Privatpersonen wird der Ausweis kennzeichenbezogen und für Gewerbetreibende etc. auf den Firmennamen ausgestellt.

Die Erteilung von Anwohnerparkausweisen hat keinen Bezug zur Stellplatzablöse.

Beschlussvorschlag:

"Gewerbetreibenden wird ab sofort bei Antrag auf Verlängerung bzw. Neubearbeitung nur noch ein Parkausweis je Gewerbe für die Kurzparkzone in der Innenstadt von Weißenhorn erteilt."

Katrin Töpfer
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister